

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Steinhaus

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 9**

„Die Trift II“

Vorentwurf

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 23-2953

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 .....	5
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.7 Verfahrensart und -stand .....	12
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sowie überbaubare Grundstücksfläche .....	19
4.4 Zulässige Haustypen .....	20
4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen .....	20
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
4.7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.....	20
4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	21
4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.10 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	22
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>23</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	23
5.2 Werbeanlagen.....	24
5.3 Hangbefestigungen und Einfriedungen .....	24
5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	24
5.5 Begrünung von baulichen Anlagen.....	24
5.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	25
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>25</b>
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	25
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	25
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	26

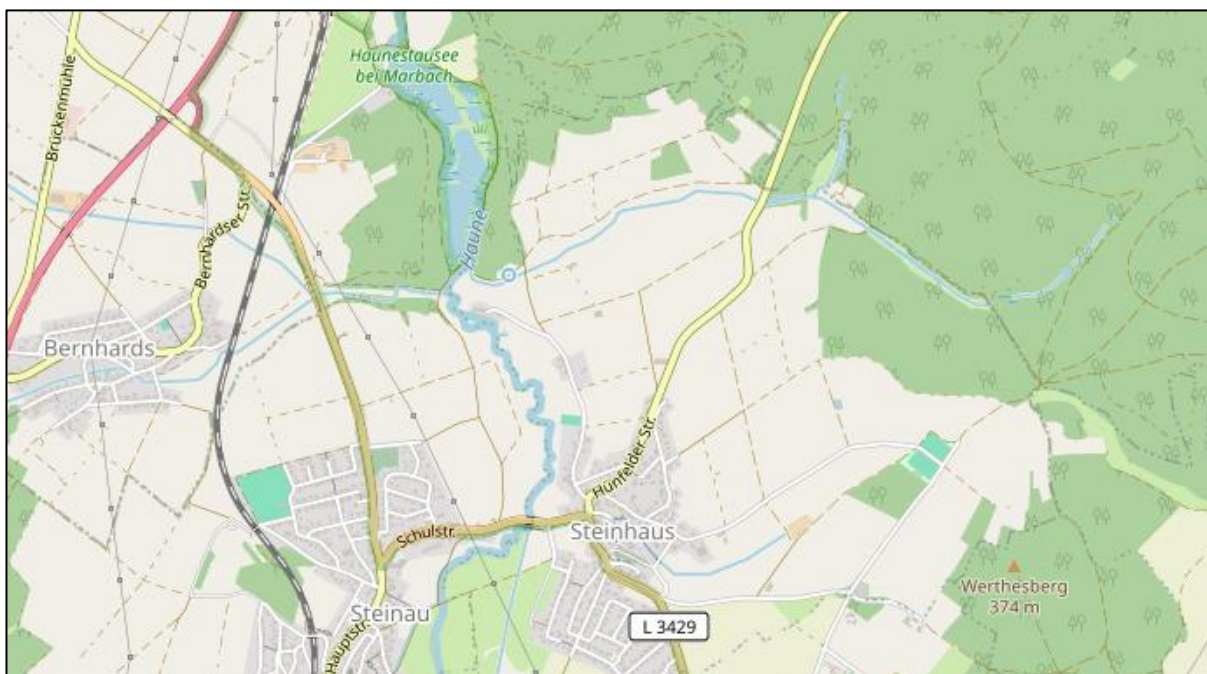
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>26</b>
7.1 Überschwemmungsgebiete .....	26
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	26
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	28
7.4 Abwasserbeseitigung.....	28
7.5 Abflussregelung .....	29
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>29</b>
<b>9. Kampfmittel.....</b>	<b>30</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>31</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>31</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>32</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>32</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Petersberg plant im Ortsteil Steinhaus zur bedarfsgerechten Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage im Bereich bislang landwirtschaftlich genutzter Freiflächen östlich der bestehenden Bebauung entlang der Straße Triftweg die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von Baugrundstücken im Rahmen eines neuen Wohnquartiers. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,9 ha und bezieht neben drei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken im Bereich zwischen der Hünfelder Straße und der nördlichen Verlängerung der Straße Triftweg die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen und östlichen Anschluss an die Ortslage sowie auch den entsprechenden Abschnitt der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12), von wo aus künftig direkte Zufahrten auf die straßenseitig gelegenen Grundstücke erfolgen sollen, sowie die bereits bebauten Betriebsflächen eines ansässigen Gewerbebetriebes einschließlich der hier vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) mit ein.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2024), bearbeitet

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Die Trift II“ gefasst. Im weiteren Planungsprozess wurde zunächst die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes mit dem Ergebnis diskutiert, dass das Wohngebiet künftig direkt an die Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) angebunden und hierüber verkehrlich erschlossen werden soll. Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, kann die Anbindung des Wohngebietes grundsätzlich über die Schaffung einer Zufahrt ausgehend von der Kreisstraße geschaffen werden. Da der entsprechende Abschnitt der Kreisstraße jedoch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, soll die bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben werden und ein Ausbau des innerörtlichen Straßenraumes sowie des geplanten Knotenpunktes entsprechend den Anforderungen des Straßenbaulastträgers erfolgen. Daher wurde in einem weiteren Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.07.2023 die entsprechende Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Als weitere Voraussetzung des Straßenbaulastträgers sollen von der Kreisstraße K 12 unter anderem direkte Grundstückszufahrten erfolgen, sodass künftig auch der mit einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze angestrebte innerörtliche Charakter der Kreisstraße hervorgehoben wird. Um diese Voraussetzung zu erfüllen, soll im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auch die zunächst im Rahmen einer weiteren eigenständigen Bauleitplanung vorgesehene Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung des nördlich der Hünfelder Straße befindlichen Gewerbebetriebes berücksichtigt werden. Im Bereich des dortigen Betriebsstandortes wurde bereits eine Lagerhalle errichtet, die seitens der ansässigen Gerüstbaufirma zur Unterstellung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung von Gerüstbauteilen genutzt wird. Entsprechend der betrieblichen Entwicklung werden nunmehr weitere Kapazitäten für die Lagerung unter anderem von Gerüstbauteilen benötigt, sodass hier der Bau einer weiteren Lagerhalle nördlich der bestehenden Halle geplant ist. Darüber hinaus ist am Betriebsstandort südlich der bestehenden Halle in Richtung der geschlossenen Ortslage auch der Neubau eines Gebäudes für betriebsgebundenes Wohnen vorgesehen. Für dieses Vorhaben wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg in der Sitzung am 09.12.2021 zunächst die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 8 „Aufm Streich“ beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes war im Zeitraum vom 25.01.2023 bis 01.03.2023 bereits Gegenstand einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens aufgegriffen und fortgeführt.

Die unbebauten Flächen im Bereich des Plangebietes 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 sowie der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der zugehörigen Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beinhaltet der Bebauungsplan zudem eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit werden dabei auch die drei bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke im Norden der Straße Triftweg, die bislang im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegen sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg im Bereich des Plangebietes bislang größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihren Sitzungen am 09.12.2021 und 30.03.2023 mit Zusatzbeschluss vom 20.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderungen im Bereich nördlich und südlich der Hünfelder Straße gefasst. Die beiden zunächst eigenständig vorgesehenen Bauleitplanverfahren werden nunmehr zusammengeführt; die Planbezeichnungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren vereinheitlicht. Das Planziel der zusammengeführten 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ sowie von Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr zulasten der bisherigen Darstellungen. Darüber hinaus soll die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellte Teilfläche W2 im Ortsteil Steinhaus im Sinne eines Flächentausches auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgewidmet und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen und nordöstlichen Anschluss an die Ortslage Steinhaus und umfasst in der Gemarkung Steinhaus, Flur 4, das Flurstück 69/1 teilweise, in der Flur 6 die Flurstücke 186/1, 186/2, 189/1, 189/2 und 194 teilweise sowie in der Flur 7 die Flurstücke 72/3 teilweise, 97/4, 97/5 teilweise, 128/31 teilweise, 128/34, 128/38 teilweise, 129/1 teilweise, 132/2 teilweise und 135. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschaftsweg (Flurstück 135)
- Süden: Verlängerung der Straße Triftweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Trift“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) entlang der Straße Triftweg sowie Wohnbebauung beidseits der Hünfelder Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,9 ha und bezieht, neben drei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken im Bereich südlich der Hünfelder Straße und der nördlichen Verlängerung der Straße Triftweg, die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen und östlichen Anschluss an die Ortslage sowie auch den entsprechenden Abschnitt der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) und die bereits bebauten Betriebsflächen des ansässigen Gewerbebetriebes einschließlich der hier vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) mit ein.

### Bereich des Plangebietes





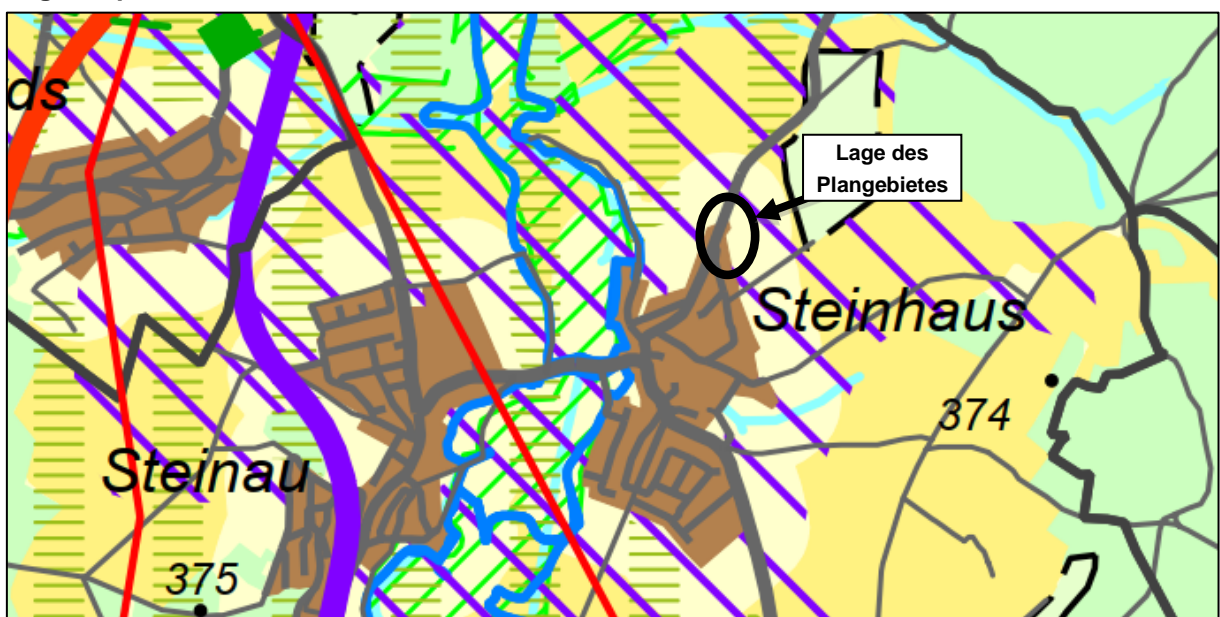
Eigene Aufnahmen (10/2023)

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Osten nach Westen ab und bewegt sich im Bereich von rd. 331-312 m über Normalhöhennull (NHN).

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ 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 Steinhaus, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Steinhaus 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 östlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet. Darüber hinaus sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes der ansässigen Gerüstbaufirma nördlich der Kreisstraße K 12 geschaffen werden.

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 un bebauter 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.

Sind die vorhandenen Flächenreserven in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand oder Planung“ nicht nutzbar oder verfügbar, können die Städte und Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen bis zu maximal 5 ha in dem gleichen Stadt-/Ortsteil in Anspruch nehmen. Ein solcher Flächentausch ist ohne Abweichungsverfahren möglich, wenn der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf nicht überschritten und die übrigen Ziele des Regionalplanes beachtet und seine Vorbehaltsausweisungen zusammen mit den städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen sachgerecht berücksichtigt werden. Diese raumordnerische Zielvorgabe ermöglicht es den Gemeinden somit auf andere geeignete Standorte auszuweichen, wenn eine Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche aus sonstigen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Die im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Ortsteil Steinhaus 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. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können und mit dem Umfang des angestrebten Bruttowohnbaulandes auch den regionalplanerischen Vorgaben zum Flächentausch im gleichen Ortsteil Rechnung getragen werden kann. So werden im Zuge der parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gleichzeitig Flächen im Bereich „Hinterm Dorf“ nördlich der Ortslage, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche Planung“ mit der Bezeichnung W2 dargestellt sind, in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet und kommen somit künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage.



Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ dienen nach dem entsprechenden raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Demnach ist vorliegend im Rahmen der Umweltprüfung darzulegen, dass im Zuge der Planung keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen. So werden die höchsten Kaltluftproduktionswerte regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt. Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Westen hin stark ab, sodass nächtliche Kaltluft auch weiterhin in Richtung der Ortslage fließen kann.

Da die Größe des geplanten Wohngebietes insgesamt begrenzt ist und zudem eine in einzelne kleinere Baukörper mit zwischenliegenden Freiflächen aufgeteilte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Zudem wurden in den Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss nicht zu behindern.

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 1.5 verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung hinreichend berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

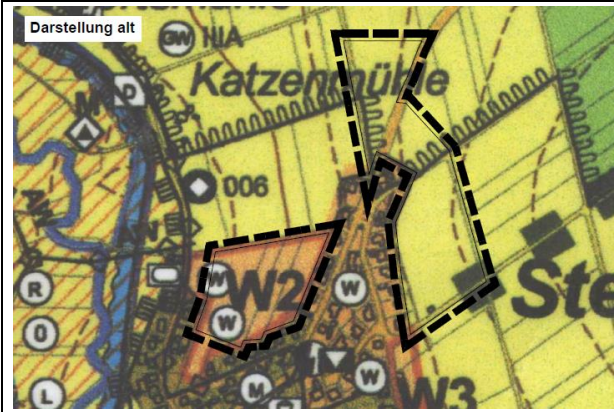
#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ sowie im Bereich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) ergänzend Flächen für den überörtlichen Verkehr dar. Zudem wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets die landschaftsplanbezogene Darstellung „Schaffung linearer Biotopverbundstrukturen (hochstämmige Baumreihe, Obstbaumreihe, Hecke, Feldgehölze) zur Verknüpfung vorhandener Landschaftselemente (z.B. Kleinwälder) und als Ergänzung bestehender Landschaftsstrukturen“ berührt.

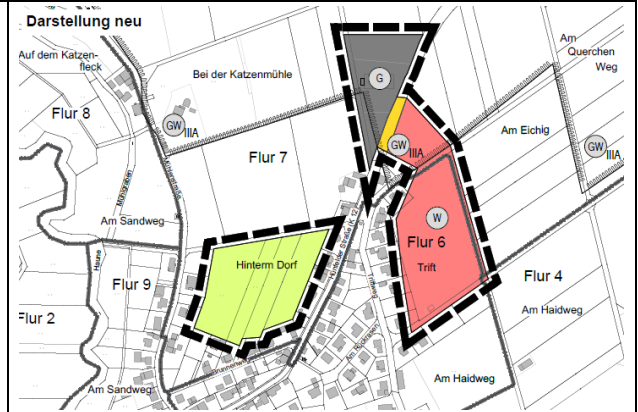
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit überwiegend entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Für die drei bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke im Norden der Straße Triftweg, die bislang im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegen sind, werden hingegen bereits „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Dieser Bereich bleibt von der Flächennutzungsplan-Änderung unberührt.

Zur Klarstellung werden jedoch Teilbereiche der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich der Straße Triftweg bereits bestehenden Bebauung im unmittelbaren Anschluss an das eigentliche Plangebiet ebenfalls in die Flächennutzungsplan-Änderung miteinbezogen.

#### Flächennutzungsplan 2004



#### Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte geordnet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihren Sitzungen am 09.12.2021 und 30.03.2023 mit Zusatzbeschluss vom 20.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderungen im Bereich nördlich und südlich der Hünfelder Straße gefasst. Die beiden zunächst eigenständig vorgesehenen Bauleitplanverfahren werden nunmehr zusammengeführt; die Planbezeichnungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren vereinheitlicht. Das Planziel der zusammengeführten 31. und 32. **Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ sowie von Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr zulasten der bisherigen Darstellungen. Darüber hinaus soll die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellte Teilfläche W2 im Ortsteil Steinhaus umgewidmet und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, unter Wahrung der raumordnerischen Vorgaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Trift“** von 1977, welcher im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet ausweist, sowie im Südwesten auch an den grundstücksbezogenen **Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Trift“** von 2019 an, der ebenfalls Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben der beiden angrenzenden rechtswirksamen Bebauungspläne, sodass die vorliegende Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Fortführung und Erweiterung der Ortslage vorbereitet, die auch Bezug auf die im näheren Umfeld bereits bestehende Bebauung nimmt.

## 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 Bauungszusammenhanges 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.

Vor diesem Hintergrund ist im Ortsteil Steinhaus die städtebauliche Entwicklung und Erschließung einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand als neues Wohngebiet vorgesehen. Die Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Steinhaus, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Steinhaus 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 östlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet. Darüber hinaus sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes der ansässigen Gerüstbaufirma nördlich der Kreisstraße K 12 geschaffen werden.

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. 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 „Die Trift II“ nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Petersberg nunmehr als Wohngebiet städtebaulich entwickelt werden. Geeignete Alternativflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen für die vorgesehene Planung nicht zur Verfügung. Dies gilt aufgrund des erforderlichen direkten betrieblichen Zusammenhanges mit dem bestehenden Betriebsgelände gleichermaßen auch für den Bereich der geplanten Erweiterungsfläche der ansässigen Gerüstbaufirma. Für die Planung in diesem Bereich sprechen im Übrigen auch die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Zuge des regionalplanerisch erforderlichen und im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesicherten Flächentausches ist gleichzeitig die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich „Hinterm Dorf“ bislang dargestellte „Wohnbaufläche, Planung“ mit der Bezeichnung W2 zugunsten der künftigen Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen. Die Flächengröße der geplanten Darstellung von „Wohnbaufläche, Planung“ im Bereich „Die Trift II“ entspricht dabei im Wesentlichen dem Umfang der geplanten Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bereich „Hinterm Dorf“.

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>	30.03.2023 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. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist im Plangebiet neben den drei bereits bestehenden und bebauten Wohnbaugrundstücken die Anordnung von insgesamt 21 neuen Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Entsprechend der Geländetopografie, die von Osten nach Westen hin stark abfällt, ist eine Wohnbebauung mit nur einem Vollgeschoss vorgesehen, sodass hier auch eine städtebaulich mit dem Umfeld, welches ausschließlich eingeschossige Wohnbebauung aufweist, verträgliche Bebauung realisiert werden kann. Hinsichtlich der Freiraumstruktur ist im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes eine Grünanlage vorgesehen, die parkähnlich mit Fußwegen, Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielgeräten sowie gegebenenfalls mit Anlagen für die Regenrückhaltung gestaltet werden soll. Zudem werden entlang der Planstraße kleinere Bereiche als öffentliche Grünflächen vorgesehen, sodass hier bestehende oder nicht als Baugrundstück nutzbare, den Straßenraum flankierende Flächen als naturnah gestaltete Freiflächen gesichert werden können. Auch der Bereich des bestehenden Grabenverlaufs wird als solcher berücksichtigt und in naturnaher Gestaltung sowie in Verbindung mit einer Fußwegeverbindung in die Konzeption einbezogen.

Hinzu kommen öffentliche Parkflächen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sowie Flächen für eine voraussichtlich unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser im Südwesten des Plangebietes.

### Städtebauliches Konzept



Planungsbüro Fischer, Stand: 02/2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der vorgesehenen Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung, der Entwicklung von Grünflächen sowie der Anbindung an die umliegenden Freiflächen eine hohe Wohnqualität geschaffen werden. Der Bereich des geplanten Wohngebietes wird ausgehend von der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) über eine verschwenkte Verbindungsachse mit zwei ergänzenden Stichstraßen verkehrlich erschlossen und an den südlich gelegenen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Straße Triftweg angebunden, sodass im Süden des Wohngebietes auf eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage verzichtet werden kann. Gleichwohl erfolgt die Hauptzufahrt ausgehend von der Kreisstraße. Hinzu kommen ergänzende Wegeverbindungen in Richtung der Straße Triftweg sowie der umgebenden Wirtschaftswege.

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 Steinhaus nimmt. Zudem ist die geplante Wohnbebauung innerhalb des Wohngebietes in kleineren Gruppen angeordnet und gegliedert, sodass etwa im Bereich der beiden Stichstraßen im Südosten des Baugebietes die Bildung von Nachbarschaften unterstützt wird und eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden kann.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes schließlich der Standort des ansässigen Gewerbebetriebes aufgegriffen und zunächst die bestehende gewerblich genutzte Halle abgebildet. Südlich der bestehenden Lagerhalle ist in Richtung der Ortslage die Errichtung eines Wohngebäudes für betriebsgebundenes Wohnen vorgesehen. Nördlich der bestehenden Lagerhalle wird der geplante Standort für eine zusätzliche Lagerhalle verortet. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende Stichstraße, die im Norden in einen Wirtschaftsweg übergeht, bereits gesichert, jedoch soll die Anbindung an die Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) einschließlich der Fußwegeverbindungen und Gehwege im Zuge der weiteren Planungen neu geordnet und gestaltet werden.

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinhaus, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Kreisstraße K 12 und die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesautobahn BAB 7 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Der Ortsteil Steinhaus ist über einen Haltepunkt („Steinhaus Brücke“) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof Fulda mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Plangebiet.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12). Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, kann die Anbindung des Wohngebietes grundsätzlich über die Schaffung einer Zufahrt ausgehend von der Kreisstraße geschaffen werden. Da der entsprechende Abschnitt der Kreisstraße jedoch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, soll die bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben werden und ein Ausbau des innerörtlichen Straßenraumes sowie des geplanten Knotenpunktes entsprechend den Anforderungen des Straßenbaulastträgers erfolgen. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine verschwenkte Verbindungsachse mit zwei ergänzenden Stichstraßen, die an den südlich gelegenen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Straße Triftweg angebunden wird, sodass im Süden des Wohngebietes auf eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage verzichtet werden kann. Gleichwohl erfolgt die Hauptzufahrt ausgehend von der Kreisstraße. Hinzu kommen ergänzende Wegeverbindungen in Richtung der Straße Triftweg sowie der umgebenden Wirtschaftswege.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt.

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 im Ergebnis 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. Auch ist mit der geplanten Errichtung einer zweiten Lagerhalle im Bereich nördlich der Hünfelder Straße keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da es sich hierbei nicht um die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes, sondern um die Erweiterung der bereits ansässigen Gerüstbaufirma handelt.

#### 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 für den Bereich des geplanten Wohngebietes südlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) 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.

Für den Bereich des Plangebietes nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) wird im Bebauungsplan entsprechend der bestehenden und auch künftig vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und somit dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung auch im Sinne des in der Bauleitplanung beachtlichen sogenannten Trennungsgrundsatzes Rechnung getragen. Im Übrigen gilt auch hier grundsätzlich die in § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes im Bereich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) und des Ortseinganges ausgeschlossen werden.

Schließlich setzt der Bebauungsplan fest, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass der Bereich des Plangebietes für gewerbegebietstypische Betriebe und Dienstleistungen vorbehalten bleibt. Im Übrigen gilt, dass Einzelhandelsnutzungen im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs und des Verkehrsaufkommens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus sollen durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch die bestehenden und städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte mit ihrer Bedeutung für die Nah- und Grundversorgung im Gemeindegebiet geschützt werden.

#### **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 den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 im Bereich der drei bereits bebauten Wohnbaugrundstücke südlich der Hünfelder Straße und der nördlichen Verlängerung der Straße Triftweg wird die Grundflächenzahl bestandsorientiert auf ein Maß von **GRZ = 0,4** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 im Bereich des geplanten Wohngebietes wird die Grundflächenzahl hingegen auf ein Maß von **GRZ = 0,3** begrenzt. Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt.

Die Festsetzungen sichern einerseits den baulichen Bestand und ermöglichen zugleich eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzung, 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 zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zulässig.

### **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 im Bereich des geplanten Wohngebietes wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,3** und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche sowie gewerbliche 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 und 2 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse jeweils auf ein Maß von **Z = 1**, sodass einerseits der bauliche Bestand im Gewerbegebiet und Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 gesichert wird und nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung auch künftig neue Gebäude nur mit einem Vollgeschoss zuzüglich von Ober- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebaulich mit dem Umfeld verträgliche Bebauung im Bereich des künftigen Ortsrandes bauplanungsrechtlich gesichert.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich insbesondere die künftigen Wohngebäude sowie auch die geplante gewerblich genutzte Bebauung 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 eingeschränkte Gewerbegebiet wird entsprechend des geplanten Neubaus einer Lagerhalle nur eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt und auf ein Maß von **8,5 m** begrenzt. Zur Sicherung des baulichen Bestandes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 bedarf es hingegen aus städtebaulicher Sicht keiner Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als **Traufpunkt** gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. 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 Stellung der baulichen Anlagen sowie überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nur für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 festgesetzt. In diesem Bereich gilt als **abweichende Bauweise** die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Länge von 15 m und Doppelhäuser eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass im Bereich des geplanten Wohngebietes die überbaubaren Grundstücksflächen eine hinreichende Flexibilität bei der Anordnung der einzelnen Baukörper ermöglichen sollen, die vorgesehene Bebauung aber gleichwohl hinsichtlich ihrer Größe und Kubatur auf ein verträgliches Maß begrenzt werden soll. Mit der Festsetzung soll aus städtebaulicher Sicht somit eine Bebauung mit unverhältnismäßig großen Gebäuden verhindert werden, die mit der Vorgabe nur einer offenen Bauweise nicht ausgeschlossen wären, sodass hier die maximal zulässige Gebäudelänge entsprechend begrenzt wird. Für die übrigen Baugebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Diese ergibt sich somit künftig aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Ferner wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 festgesetzt, dass die **Hauptfirstrichtung** von Gebäuden mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzuordnen ist. Hierdurch wird einerseits eine aus städtebaulicher Sicht entsprechend harmonische Bebauung vorgegeben, während zugleich auch eine sonnenoptimierte Bauweise als Grundlage für eine effiziente Eigennutzung von solarer Strahlungsenergie unterstützt wird.

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. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von überdachten Stellplätzen.

#### 4.4 Zulässige Haustypen

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind im geplanten Wohngebiet 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 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.

#### 4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 **überdachte Stellplätze** einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Außenwand bzw. zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr erreicht und der Nahbereich zum Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

#### 4.6 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 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.

#### 4.7 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 zum Teil ergänzend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt, sodass hier entweder bestehende oder 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.

Hinsichtlich der Freiraumstruktur ist im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes eine **Grünanlage** vorgesehen, die parkähnlich mit Fußwegen, Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielgeräten sowie gegebenenfalls mit Anlagen für die Regenrückhaltung gestaltet werden soll. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind demnach wasserdurchlässig befestigte Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzbänken, Abfallbehältern und Spielgeräten ist zulässig.

Ferner werden im Nordwesten, Osten und Süden des Plangebietes die bestehenden Wegeverbindungen in Richtung der angrenzenden Feldwege und Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert und hier bestandsorientiert Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Wirtschaftsweg** beziehungsweise **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt. Zudem werden als ergänzende Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes zu den angrenzenden Feldwegen und Freiflächen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt. Für den bestehenden Weg in Verlängerung des Triftweges, der nach Norden hin die Erschließung der hier vorhandenen Bebauung ermöglicht, erfolgt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Erschließungsweg**. Hierdurch wird die derzeitige Erschließungsfunktion bauplanungsrechtlich gesichert. Um den geplanten Straßenraum weitgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, werden zudem im Zentrum sowie im Süden des geplanten Wohngebietes für den Besucherverkehr **Öffentliche Parkflächen** festgesetzt. Unmittelbar östlich der bestehenden Bebauung entlang der Straße Triftweg wird ebenfalls eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“ festgesetzt, da aufgrund der Höhenlage des Plangebietes hier voraussichtlich eine Kanalleitung zur Entwässerung der südwestlichen Bauzeile geführt werden muss.

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.

#### **4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Die geplanten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 sollen im Trennsystem mit entsprechend gedrosselter Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwasserabflüsse entwässert werden. Um die anfallenden Abwässer aufzunehmen und zu sammeln, ist die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse des Plangebietes, das von Osten nach Westen hin stark abfällt, zur bauplanungsrechtlichen Sicherung im südlichen Planbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest.

#### **4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Zuge der vorliegenden Planung wird der bestehende Grabenverlauf im Bereich des geplanten Wohngebietes als solcher berücksichtigt und in naturnaher Gestaltung sowie in Verbindung mit einer Fußwegeverbindung in die städtebauliche Konzeption einbezogen. Im Bebauungsplan werden daher in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Naturnaher Grabenverlauf** sind die Bereiche des bestehenden Entwässerungsgrabens extensiv zu pflegen und vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

#### 4.10 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 Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen** auf den Baugrundstücken sowie öffentlicher **Parkplätze**, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, sowie dem Abschluss 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 und Gewerbegebiet 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 Nr. 1 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten 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. 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.

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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 stadökologischer 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 Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45° zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 beträgt die Mindestdachneigung 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° 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 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßenbild sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße K 12 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

## 5.3 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 1,0 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 im Allgemeinen Wohngebiet maximal 1,20 m und im Gewerbegebiet maximal 1,80 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.

## 5.4 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** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## 5.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer sowie aus stadttökologischer Sicht wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Neigung bis einschließlich 10° in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind. Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## 5.6 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 einheimischen, 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 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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**

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

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und eingeschränkten Gewerbegebiet 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.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 631-067 „TB Steinhaus“ (StAnz. 12/81, S. 692). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### *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 der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Grabenverlauf“ als solcher bauplanungsrechtlich gesichert und naturnah gestaltet 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; die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### *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; die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

### **7.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

#### *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. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *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 sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch 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 und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im eingeschränkten Gewerbegebiet wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind, kann auch im Hinblick auf die angrenzend bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen 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>38.857 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	19.375 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	940 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	8.323 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	291 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	664 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	5.838 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	3.382 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkfläche	179 m <sup>2</sup>
Fußweg	384 m <sup>2</sup>
Erschließungsweg	324 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	727 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg unbefestigt	1.768 m <sup>2</sup>
Flächen für die Ver- und Entsorgung	
hier: Regenrückhaltung	467 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:	1.087 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	438 m <sup>2</sup>
Grünanlage	649 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,	
Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenverlauf	390 m <sup>2</sup>

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2024

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 23-2953

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)