



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

## **Bebauungsplan „Bornhecke“**

### Begründung zum Entwurf

<b>Verfahrensübersicht:</b>	17.03.2022	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bornhecke“ im Ortsteile Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	04.11.2022	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	04.11.2022	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
14.11.2022 bis	16.12.2022	Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
	17.03.2023	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigung des vorliegenden Planentwurfs sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB  Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB  Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung  Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach

#### **Ansprechpartner:**



KH Planwerk GmbH  
Bergstraße 7  
36100 Petersberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>6</b>
2.1	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
2.1.4	Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten	9
2.1.5	Verkehrsflächen	9
2.1.6	Ver- und Entsorgung	9
2.1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	10
2.1.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO)	12
2.1.9	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	13
<b>3.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB)</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>19</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planungsziel**

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach.

In den vergangenen Jahren sind annähernd alle verfügbaren Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet bebaut worden. Mit der Ausweisung geeigneter Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung soll auf die bestehende Nachfrage an Wohnbauland in der Gemeinde Kalbach reagiert werden. Das Bauplanungsrecht für die Bebauung ist auf einer Fläche vorgesehen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 2).

Die neuen Wohnbauflächen sind im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am Siedlungsrand von Mittelkalbach nördlich der Büchenberger Straße vorgesehen. Die vorhandene Siedlungsstruktur befindet sich im Bereich des Naturparks „Hessische Rhön“ und soll sich baulich als auch optisch in die Kulturlandschaft sowie in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die in Mittelkalbach bestehende kleinteilige Baustruktur mit dörflichem Charakter, die größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden besteht, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bornhecke“, OT Mittelkalbach so fortgeführt werden, dass ein harmonisches, an die Bedingungen des Klimawandels und Klimaschutzes angepasstes, modernes Wohngebiet entsteht.

Der verkehrliche Anschluss des Neubaugebiets an den Ort erfolgt über die Büchenberger Straße. Der in Richtung Norden abzweigende Wirtschaftsweg wird als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet ausgebaut. Von diesem führt eine geplante Ringstraße in den westlichen Teil des Neubaugebiets.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

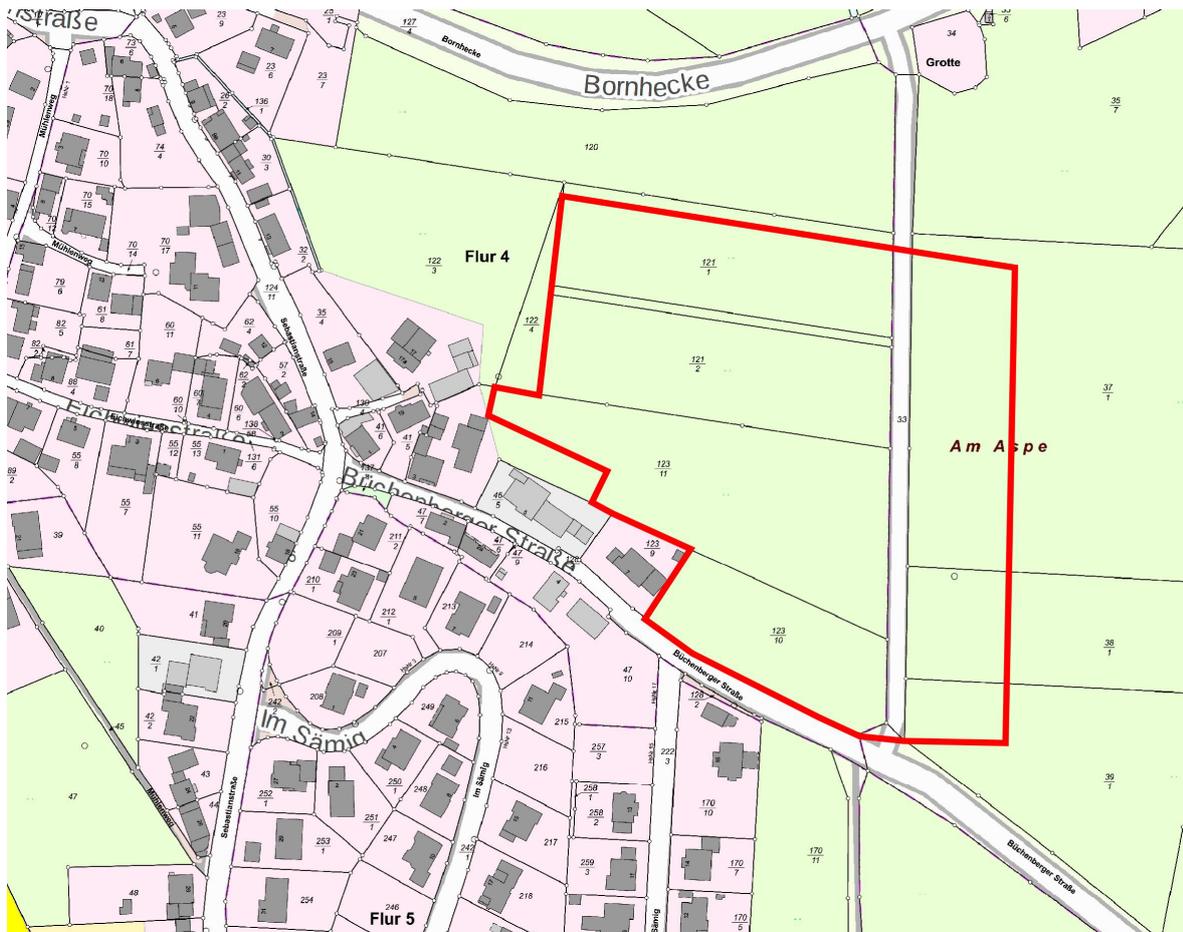
### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3,56 ha am nordöstlichen Ortsrand von Mittelkalbach. Südlich sowie südwestlich grenzt eine heterogene Einzelhausbebauung an Geltungsbereich an. Im Norden sowie Osten des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an (vgl. Abbildung 1). Der von der Büchenberger Straße nach Norden abzweigende bestehende Feld-/Wirtschaftsweg wird für die Erschließung des Plangebietes als öffentliche Straße ausgebaut. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß § 19 BauNVO rund 2,7 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wovon ca. 9.469 m<sup>2</sup> als Wohnraum überbaut werden dürfen. Weitere 4.470 m<sup>2</sup> werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 2.075 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind als private Grünflächen gemäß den getroffenen Festsetzungen anzulegen (ca. 17.585 m<sup>2</sup>).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 3,56 ha umfasst die Flurstücke 121/2 und 123/10 komplett sowie die Flurstücke 121/1, 123/11, 37/1, 38/1, 39/1 und 33 teilweise, der Flur 4, Gemarkung Mittelkalbach.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bornhecke“ (rot umrandet) im Ortsteil Mittelkalbach (ohne Maßstab)<sup>1</sup>**

### 1.3 Planungsrechtliche Situation

#### Flächennutzungsplan

Laut dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bornhecke“ im OT Mittelkalbach gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Zugriff am 27.10.2022



**Abbildung 2: Auszug aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP)<sup>2</sup> (ohne Maßstab)**

#### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach liegt noch kein Bebauungsplan vor. Laut vorliegendem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bornhecke“ soll nun für diesen Bereich Baurecht geschaffen werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der vorhandenen angrenzenden Bestandsbebauung, welche im Plangebiet harmonisch fortgeführt werden soll.

Südlich des Plangebietes, bzw. der Büchenberger Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 13 „Oberer Saemig“ sowie der Bebauungsplan Nr. 5 „Im Saeming“. Für die im Westen des Plangebietes befindliche Siedlungsbebauung existiert kein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

#### Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungs-möglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinde Bemühungen unternommen hat, um vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach, bauleitplanung.hessen.de, Zugriff am 25.10.2022

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Bornhecke“, OT Mittelkalbach wurde seitens der Gemeinde mögliche Alternativstandorte geprüft (vgl. Kap. 2 – Alternativenprüfung). Vielseitige Innenentwicklungspotenziale und Leerstände stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des gültigen Flächennutzungsplans die bestehende Wohnbebauung Richtung Nordosten erweitert werden. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlichen Form berücksichtigt.

#### Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Hessische Rhön“. Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch die angestrebte Planung des Bebauungsplans „Bornhecke“, OT Mittelkalbach ist aus städtebaulicher Sicht konsequent, da auf diese Weise bereits bestehende Nutzungen weiterentwickelt werden und ein locker bebauter Wohngebiet am Ortsrand geschaffen wird. Durch die Lage am nordöstlichen Ortsrand wird die Möglichkeit eines organischen Wachstums des Ortsteils ermöglicht, der weiterhin in Bezug zum alten Ortskern steht. Mittelkalbach entwickelt sich baulich radial. Für die Entwicklung des Gebietes wurde eine Lage gewählt, die nicht in Konflikt zu anderen Nutzungen steht, wie beispielsweise der großflächigen Gewerbebebauung im Norden von Mittelkalbach.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bornhecke“, OT Mittelkalbach soll dem derzeitigen Mangel an freien Wohnbauflächen entsprochen und neue Möglichkeiten zur Ansiedlung im Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach, insbesondere hier im Ortsteil Mittelkalbach, geschaffen werden.

#### Alternativenprüfung

Die Gemeinde Kalbach hat bereits mehrere Anfragen bezüglich freier Wohnbauplätze im Gemeindegebiet und speziell auch für den Ortsteil Mittelkalbach vorliegen. Der Gemeinde Kalbach stehen aktuell keine anderen geeigneten Bauflächen zur Veräußerung im Umkreis des Plangebietes bzw. im Ortsteil Mittelkalbach zur Verfügung.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Bornhecke“, OT Mittelkalbach wurde seitens der Gemeinde geprüft, ob Baulücken oder andere potenzielle Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Ferner wurde geprüft, ob die durch das „Automatisierte Leerstandskataster Hessen“ erfassten Leerstände aktivierbar sind.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und Leerstände sind durch die Gemeinde zeitnah nicht aktivierbar, da sie sich in Privateigentum befinden.

Aus diesem Grund soll der Nachfrage an Wohnbauflächen durch die Ausweisung des neuen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Rechnung getragen werden.

### **2.1 Inhalt und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigt. Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird gewährleistet. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Ortsentwicklung, fördern. Ferner soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch

Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Ausgewiesen sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet - WA. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen.

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

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

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 werden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, der Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich hier an der umliegenden Bestandsbebauung. Somit ist eine flexible Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude benachbarter Gebäudestrukturen ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise zulässig. Aufgrund des Reliefs und der Lage am Ortsrand wird für die außenliegenden, ortsrandsbildenden Bauflächen (WA 2) eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar, um das Erscheinungsbild der geplanten gegenüber der Umgebungsbebauung nicht in ein Missverhältnis zu setzen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

#### Grundflächenzahl GRZ – 0,35 (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) für die beiden ausgewiesenen Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 wird auf 0,35 festgesetzt. Bauflächen dürfen daher 35 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO).

Die GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Außerdem müssen die Baugrenzen sowie auch die Flächen mit naturschutzfachlichen Festlegungen in jedem Fall beachtet werden.

#### Geschossflächenzahl GFZ – WA 1 mit 0,6 und WA 2 mit 0,7 (§ 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird für die Flächen des WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und für den Bereich des WA 2 von 0,7 festgesetzt. Somit ist im WA 1 eine ein- bis zweigeschossige Bauweise (inkl. Dachaufbau) zulässig. Im Bereich des WA 2 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Balkone, Loggien, Terrassen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aufgrund des vorhandenen Reliefs des Plangebietes ist ein Kellergeschoss unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

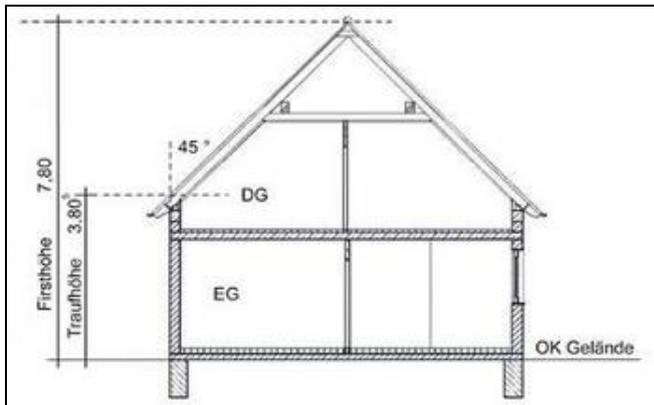
Die festgesetzte Höhe von baulichen Anlagen stellt eine Begrenzung nach oben dar und wird in Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse mit den in Tabelle 1 festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß zugelassen:

Tabelle 1: Zulässige Vollgeschoss mit Höchstmaßen für First- bzw. Traufhöhen

WA-Gebiet	Zahl der möglichen Vollgeschosse	FH-Gebäude als Höchstmaß	TH-Gebäude als Höchstmaß
WA 1	I bis II	10,50 m	7,00 m
WA 2	II	11,50 m	7,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnitthöhe der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante gemessen bzw. bezogen auf den höchstgelegenen bergseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes.



**Abbildung 3: grafische Darstellung der Bezugspunkte zum Messen der Trauf- bzw. Firsthöhe**

Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der wie folgt zu ermitteln ist:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

**2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Des Weiteren werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO zu den erlaubten Gebäudetypen gesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zur bestmöglichen Eingliederung an die angrenzende Bestandsbebauung wurde gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Pro Wohngebäude, d.h. je Einzelhaus bzw. je Haushälfte (bei Doppelhäusern) sind maximal drei Wohnungen zulässig.

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO), um zum einen Einfluss auf die Baudichte zu nehmen und andererseits ausreichend Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel-, Doppelhäuser) bieten zu können. Somit kann eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung am Ortsrand und eine lockere Bebauung zur freien Landschaft erzielt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen

der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Die Vorgaben der Hessischen Bauordnung zu Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

#### **2.1.4 Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG wird festgesetzt, dass Vorbereiche von Garagen und Carports so anzuordnen sind, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindesten 5,00 m eingehalten wird.

Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in der jeweils gültigen Fassung.

#### **2.1.5 Verkehrsflächen**

##### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, hier über die „Büchenberger Straße“.

Das Baugebiet wird außerdem durch das bestehende ÖPNV-Netz mitversorgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der „Sebastianstraße“ in ca. 390 m Entfernung (Fußweg) zum Plangebiet.

##### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen bzw. öffentlichen Verkehrswege mit öffentlicher Nutzung sowie den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Benutzung zugunsten der Allgemeinheit).

##### Ruhender Verkehr

Die gesetzliche Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen. Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach.

##### Fuß- und Radwegerschließung

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt über die oben aufgeführten Straßen, die mit Bürgersteigen ausgestattet sind, sowie einem bestehenden Wirtschaftsweg in Verlängerung der Erschließungsstraße zwischen „Bornhecke“ und „Büchenberger Straße“. Dieser Wirtschaftsweg dient nur der Fuß- und Radläufigen Erschließung, nicht als öffentliche Erschließungsstraße. Um Durchgangsverkehr hier zwischen Plangebiet und der Straße „Bornhecke“ zu vermeiden, wird hier am Ende der ausgebauten Erschließungsstraße diese durch Poller begrenzt. Ein eigenständiges Radwegenetz ist nicht vorgesehen.

#### **2.1.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Mittelkalbach gesichert. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Kalbach angeschlossen. Im Plangebiet selbst zur Trennung des Niederschlagswassers vom Abwasser ein Trennsystem zu errichten. Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Herstellung eines Stauraumkanals im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner ist die Sammlung von Regenwasser in Zisternen mit 25 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche auf den jeweiligen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Retentionsvolumen und einem Notüberlauf zu planen.

Das Baugebiet kann aus der vorhandenen Trafostation „Mittelkalbach/Bornhecke“ mit elektrischer Energie versorgt werden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung bei späterem Lastanstieg oder bei eventuell später geplanten Baugebietserweiterung wird zu gegebener Zeit die Errichtung einer Trafostation an dem in der Plandarstellung gekennzeichneten Standort erforderlich.

In der Plandarstellung ist der derzeitige Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit dokumentiert. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung sowie Pflanzung zu berücksichtigen.

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und befinden sich ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

### **2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### Festsetzungen zum Erhalt und Schutz, zur Pflege und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 2.075 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem angrenzenden Außenbereichsflächen sowie der „Büchenberger Straße“.

Der als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) vorhandene Gehölzbestand ist als Biotop mit „Gehölzen trockener bis frischer Standorte“ ausgewiesen<sup>3</sup> und liegt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes entlang der „Büchenberger Straße“. Dieser ist vollumfänglich zu erhalten und bei Abgängigkeit der Bäume zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) ist als artenreiche Kräuter- Blumenwiese zu entwickeln. Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend der Darstellung zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist der Plandarstellung zu entnehmen. Die Lage der Bäume kann jedoch in der Fläche variieren. Die Arten und Qualitäten sind gemäß angegebenen Pflanz-/Artenliste zu wählen.

Für eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung (c) ist ein mind. 5 m breiter Wiesensaum mit einem Entwässerungsgraben anzulegen. Oberhalb des Entwässerungsgrabens ist eine 1-reihige Baumreihe mit Bäumen 2. Ordnung zur Eingrünung der geplanten Bebauung zu pflanzen.

Die einzeln im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind wie nachfolgend beschrieben anzulegen und zu entwickeln. Verwendet werden ausschließlich heimische Bäume aus heimischer Herkunft sowie standortgerechtes RegioSaatgut (vgl. Wildsaaten Hessen).

Durch die Entwicklung neuer Gehölzstrukturen und Wiesenflächen und -säume an den Randbereichen des Plangebietes, können auch neue Lebensräume für verschiedenste Vogelarten und Insekten geschaffen.

#### Festsetzungen von Pflanzungen auf privaten Grünflächen

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet selbst werden nachfolgende Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen:

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Garten-/Freifläche ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität werden gemäß Pflanzliste beschrieben.
- Das Pflanzen von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
- Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

#### Allgemeine Pflanzfestsetzungen - Pflanzliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potenziellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

---

<sup>3</sup> Bestandskarten Hess. Biotopkartierung 1992-2006; Bestandskarte 5523; Zugriff am 26.10.2022

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachfolgender Liste vorzunehmen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm;
- Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

#### **Bäume:**

Feldahorn	- Acer campestre	Wildapfel	- Malus sylvestris
Sandbirke	- Betula pendula	Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Flatterulme	- Ulmus glabra	Winterlinde	- Tilia cordata

#### **Obstbäume:**

Zugelassen sind Apfel-, Birnen-, Kirsch-, und Pflaumenbäume heimischer, standortgerechter Sorten.

#### **Sträucher:**

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Schlehe	- Prunus spinosa
Hasel	- Corylus avellana	Holunder	- Sambucus nigra
Weißdorn	- Crataegus monogyna / laevigata	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

#### **Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten**

Kornelkirsche	- Cornus mas	Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens	Flieder	- Syringa vulgaris
Deutzie	- Deutzia hybrida	Sommerspiere	- Spirea bumalda
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Blauregen	- Wisteria sinensis
Mispel	- Mespilus germanica	Weigelia	- Weigela florida
Hortensie	- Hydrangea macrophylla		

#### **Extensive Dachbegrünungen:**

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

#### Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Zum Schutz von Vorkommen potenziell wild lebender Tiere sowie zur Sicherung von Lebensräumen und Biotopen sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

Weiterhin sind zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:

- der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
- Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
- Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 5 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen.

(„Vermeidung von Lichtimmissionen – Möglichkeiten für Kommunen, Landkreise und Träger öffentlicher Belange“, Ausgabe 2020 sowie „Umweltverträgliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten“, Ausgabe 2020)

Für Straßen gilt: Die Höhe von Lichtmasten muss sich nach der Gebäudehöhe richten und darf zwei Drittel davon nicht überschreiten. Einschlägige Normwerte (z.B. Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 und DIN-EN13201) dürfen nicht überschritten werden, um ein Übermaß an Licht zu vermeiden.

### **2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO)**

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 91 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen von Doppelhäusern soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung der Doppelhäuser verhindert werden. Für Nebenanlagen und Garagen werden Dächer festgesetzt, die die Anlage von Gründächern ermöglichen.

Um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

### **Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### Dachform und Dachneigung

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung verhindert werden. Die Anlage von Flachdächern wurde zugelassen, um auch die Anlage von Gründächern zu ermöglichen. Folgende Dachformen und Dachneigung wurden sowohl für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 als auch das WA 2 zugelassen:

Tabelle 2: zulässige Dachformen und Neigungen lt. Satzung

Dachform	Zulässige Neigung
Sattel- und Walmdach	15° - 45°
Flachdach	0°
Pulldach	7°-10°
versetztes Pulldach	7°-30°.

### Gebäudegestaltung

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ebenfalls zulässig.

Im Bebauungsplan „Bornhecke“, OT Mittelkalbach wird der Einbau von Dachgauben zugelassen, wenn durch den Einbau dieser die festgesetzten Firsthöhen (WA 1 = 10,5 m, WA 2 = 11,5 m) nicht überschritten werden.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Pflanzliste Sedum-Kraut-Begrünung) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Stein und Holz in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

### Einfriedungen, straßenseitig

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

### Stellplätze

Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in seiner aktuellen Fassung.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) herzustellen.

Nebenanlagen und Garagen / Carports können abweichend von den festgesetzten Dachformen auch mit Flachdächern inkl. Dachbegrünung (siehe Sedum-Kraut-Begrünung) ausgebildet werden.

### Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 + 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenspflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Freifläche zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht heimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Pflanzenliste).

## **2.1.9 Sonstige Hinweise / Empfehlungen**

### Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 Brosch i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 Borsch zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.“

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie anderen Medien/Leitungen nicht behindert werden.

#### Immissionsschutz

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt in Kenntnis der von der Bahnstrecke 1733 Hannover-Kassel-Würzburg sowie der Landesstraße L 3206 ausgehenden Emissionen.

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs sowie die Deutsche Bahn übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einzuhalten.

#### Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

#### Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird von außerhalb über die Büchenberger Straße erschlossen, Innerhalb über die

dargestellten Erschließungsstraßen. Die geplante öffentliche Erschließungsstraße nach Norden, durch das Plangebiet zur Straße „Bornhecke“ dient nicht als Hauptverkehrsweg zur Verbindung der beiden Baugebiete und wird daher durch einen Poller am Ende des Plangebietes begrenzt. Die Durchfahrt ist nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge gestattet.

### **3. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Bornhecke“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Die Ergebnisse des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Entwurf zum Bebauungsplan beigelegt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wird zum Entwurf hin konkretisiert.

#### Eingriffs- /Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

#### Eingriffskompensation

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 279.846 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 1 A\_E-Bilanz zum Vorhaben).

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarf steht der Gemeinde eine externe Maßnahmenfläche (E1) in der Gemarkung Heubach zur Verfügung.

Bei der Maßnahmenfläche E1 handelt es sich um das Flurstück 4, Flur 5 der Gemarkung Heubach. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 21.453 m<sup>2</sup>. Im Bestand handelt es sich bei der Fläche um eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, welche vereinzelt mit standortgerechten Laubbaumen-/Gruppen bestanden ist. Die Fläche ist umgeben von weiten unterschiedlich geprägten Wiesen. Entlang der Nutzungsgrenzen sind diese durch Baumhecken, Baumgruppen aufgelockert.

Die Fläche gehört zum Biotopkomplex „Tal-Komplex östlich Heubach“ (5624K0033)<sup>4</sup> und soll durch eine Fortführung der Extensivierung naturschutzfachlich aufgewertet werden. Die dort durchzuführenden Maßnahmen und das genaue Entwicklungsziel befinden sich noch in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Abruf NATUEG-VIEWER (02.2023), Datengrundlage HLNUG



**Abbildung 4: Luftbild geplante Maßnahmenfläche E1 (ohne Maßstab)**

### Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wurden entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung zu prüfenden Tierartengruppen im Hinblick auf mögliche durch die Planung bedingte, artenschutzrechtliche Konflikte untersucht. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopenschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.
- Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus

strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:

- der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
  - max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
  - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
  - Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
  - Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 5 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen. („Vermeidung von Lichtimmissionen – Möglichkeiten für Kommunen, Landkreise und Träger öffentlicher Belange“, Ausgabe 2020 sowie „Umweltverträgliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten“, Ausgabe 2020)
  - Für Straßen gilt: Die Höhe von Lichtmasten muss sich nach der Gebäudehöhe richten und darf zwei Drittel davon nicht überschreiten. Einschlägige Normwerte (z.B. Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 und DIN-EN13201) dürfen nicht überschritten werden, um ein Übermaß an Licht zu vermeiden

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.

#### **4. Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

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

Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt in Kenntnis der von der Bahnstrecke 1733 Hannover-Kassel-Würzburg sowie der Landesstraße L 3206. Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs sowie die Deutsche Bahn übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen).

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN4109 werden nicht festgesetzt.

#### **4. Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

#### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **5. Altablagerungen und Altlasten**

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>5</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>6</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die Entwässerungssatzung und die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Kalbach in deren aktueller Fassung.

#### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

#### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Bereich der „Büchenberger Straße“ entlang des südlichen Randes des Plangebietes erfolgen.

#### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in

<sup>5</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>6</sup> § 2 V BBodSchG

einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann

- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen, herzustellen. Im Plangebiet wird ein Trennsystem erstellt. Die Regenwasserabfluss wird über einen neu geplanten Stauraumkanal im Bereich der Straßenflächen rückgehalten und gedosselt in den Vorfluter geleitet.

Abwasser kann an den bestehenden Kanal im Bereich der „Büchenberger Straße“ angeschlossen werden.

#### Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

#### Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **7. Denkmalschutz**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **8. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

### **9. Kosten**

Der Gemeinde Kalbach entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans Kosten für die Herstellung der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Versorgungsträgern) sowie Planungskosten. Diese Kosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke ausgeglichen werden.