



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

Bebauungsplan „Heiligenwiese“

Begründung

Verfahrensübersicht: 14.07.2022

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“
im Ortsteile Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem.
§§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der
eingegangenen Stellungnahmen und Durchführung der
formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§3,4 Abs.2
BauGB

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB

Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem.
§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der
eingegangenen Stellungnahmen und Durchführung der
formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§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
„Heiligenwiese“

Ansprechpartner:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 0

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
1.4	Städtebauliche Situation	6
2.	INHALT UND FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 29 und Nr. 25a BauGB)	9
2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2.7	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	12
3.	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	14
4.	IMMISSIONSSCHUTZ- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB)	15
5	KLIMASCHUTZ	16
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	16
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	16
8	DENKMALSCHUTZ	17
9	BODENORDNUNG	17
10	KOSTEN	17

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Bebauung der Straße „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach.

Im entsprechenden Bereich ist die Firma Harald Heil tätig. In Zukunft ist eine Erweiterung des bestehenden Stuckateurbetriebs geplant, wodurch die nördlich des jetzigen Privatgeländes des Herrn Heil liegenden Flächen erschlossen und zu Geschäftszwecken genutzt werden sollen. Konkret soll auf den am Wohnhaus der Familie Heil liegenden Garagen eine Aufstockung geschaffen werden, um das Büro dorthin zu verlagern. Des Weiteren sollen Lagerplätze auf dem Grundstück entstehen.

Um die wirtschaftliche Entwicklung des Familienbetriebes zu unterstützen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden. Bei dem Vorhaben steht die Nutzungsintensivierung des eigenen Grundstücks der Familie Heil (hier Vorhabenträger) im Vordergrund. Eine Erschließung unberührter Flächen ist nicht geplant.

Momentan besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet oder angrenzende Bereiche. Die im Geltungsbereich bestehende Bebauung ist jedoch über bestehende Baugenehmigungen baurechtlich gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf den eigenen Grundstücksflächen in der Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach und umfasst eine Fläche von ca. 4.650 m². Sie beinhaltet die Ausweisung einer Mischgebietsfläche, der Festsetzung der Baugrenzen und überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzungen sowie die Ausweisung von Grünflächen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich befindet sowie bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und eine Entwicklung der geplanten Nutzung auf Basis der Darstellung des Flächennutzungsplanes bzw. einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht möglich ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 8 ff BauGB. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ umfasst das Flurstück 26/18 teilweise, Flur 5 der Gemarkung Mittelkalbach mit einer Größe von ca. 4.650 m². Das Plangebiet liegt nördlich der aktuellen Bebauung an der Straße „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach der Gemeinde Kalbach. In einer Entfernung von ca. 75 m befindet sich die Bahnstrecke Hannover-Kassel-Würzburg. Das Grundstück ist bereits verkehrstechnisch sowie Versorgungstechnisch (Wasser, Abwasser, Strom, sonstige Medien) voll erschlossen. Die hier bereits bestehende Bebauung ist baurechtlich über bestehende Baugenehmigungen gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches (0,46 ha) werden ca. 3.330 m² als Mischgebiet (MI) und ca. 1.320 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abb. 1: Luftbild Ausschnitt Ortsteil Mittelkalbach mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Heiligenwiese"

Das Plangebiet wird bereits durch den Familienbetrieb der Familie Heil genutzt. Die Bestandsgebäude werden zum Wohnen genutzt, die Nebenflächen als Nutzgarten, Zufahrt und Lagerflächen. Die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches stellen aktuell Grünland/ Wiese dar.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Geltungsbereich überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nur der nördliche Teil ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt

Bedenken hinsichtlich der geplanten randlichen Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft können auf Grund der mangelnden Raumbedeutsamkeit angesichts der geringen Flächengröße (<0,1 ha) zurückgestellt werden.



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der nördliche Teil jedoch als landwirtschaftliche Fläche.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ auch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans „Heiligenwiese“, hier des Flurstückes 26/18, Flur 5 der Gemarkung Mittelkalbach mit einer Größe von 2.645 m³ (0,26 ha).

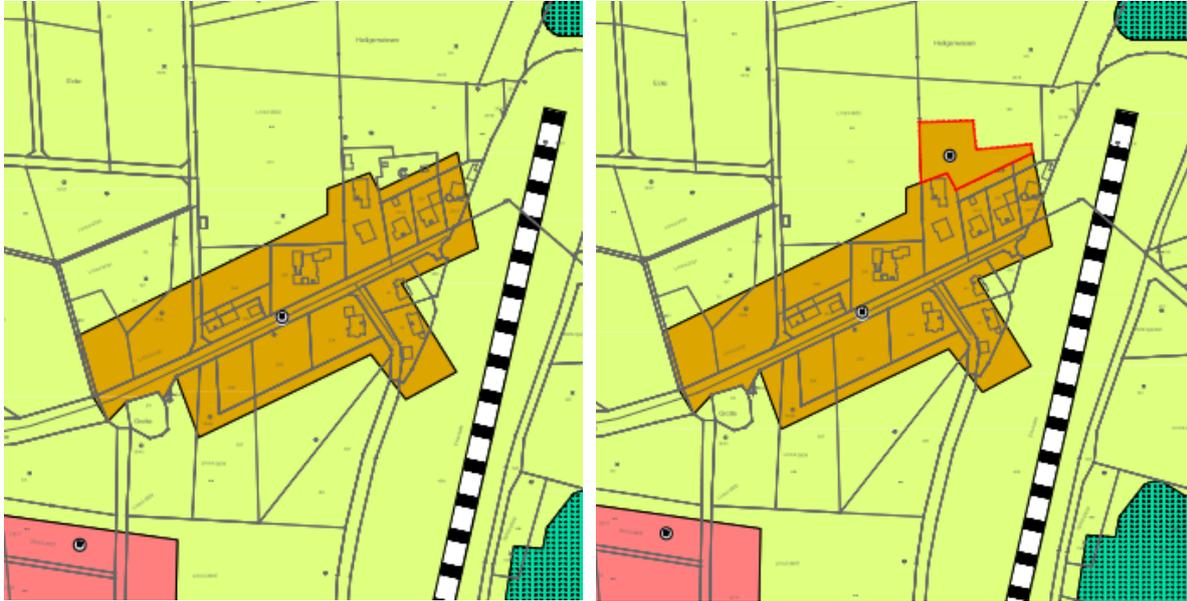


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP OT Mittelkalbach **Abb. 4: Ausschnitt 54. Änderung FNP OT Mittelkalbach**

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich „Heiligenwiese“ im Ortsteil Mittelkalbach liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „Heiligenwiese“ schafft somit erstmals Baurecht. Die bestehende Bebauung und auch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzend sind bereits baurechtlich über Baugenehmigungen gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen parallel im Regelverfahren. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

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 Nachverdichtungsmöglichkeiten 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.

Hier bei der Ausweisung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Verdichtung bestehender Bebauung und Nutzungen. Dies dient somit der Innenentwicklung und es wird eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich vermieden. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

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.

1.4 Städtebauliche Situation

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen.

Hier im Plangebiet soll durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Heiligenwiese“ eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsrandes ermöglicht werden. Die Bebauung soll sich an den Bestand orientieren und sich so in den Bestand einfügen. Die Erweiterung des Firmengeländes auf nördlich der bereits genutzten Flächen bietet sich an und entspricht einer konsequenten städtebaulichen Entwicklung.

Alternativenprüfung

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Firmengeländes handelt und sich dieses in Eigentum des Vorhabenträgers befindet, gibt es keine sinnvolle Alternative zur Planung. Dem Vorhabenträger gehören keine anderen geeigneten Grundstücke, um den Betrieb an anderer Stelle fortzuführen. Ein Ankauf neuer Flächen sowie eine Umsiedlung des Betriebes würden in keinem Verhältnis zur wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes stehen. Daher möchte die Gemeinde den Vorhabenträger unterstützen, seinen Betrieb hier am bestehenden Standort zu erhalten und zu entwickeln.

Zudem befinden sich notwendige Leitungsinfrastrukturen (Wasser/Abwasser, Strom etc.) bereits im Grundstück, da es eine bereits bestehende Bebauung gibt, somit gilt das Grundstück als erschlossen.

2. Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. 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 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.

Der Geltungsbereich wird gem. § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Lagerflächen

Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 werden im Plangebiet ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

2.2 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 bestimmt werden und orientiert sich dabei an die umliegende bzw. angrenzende Bebauung im Ortsteil Mittelkalbach. Dennoch ist eine flexible und den Wünschen der Grundstückseigentümer angepasste Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im Plangebiet selbst sowie der angrenzenden Bebauung ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar. Um das Erscheinungsbild der neuen Bebauung gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung nicht in ein Missverhältnis zu setzen und ein einheitliches Ortsbild zu schaffen.

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

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.

Der Bebauungsplan setzt hier im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB kann diese Grundflächenzahl hier geringfügig bis zu 0,15% der Fläche für die Herstellung von Nebenanlagen überschritten werden.

Die Festsetzung ermöglicht dem Vorhabenträger eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich werden jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechend begrenzt.

Weiterhin wird zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild die Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Dabei ist ein Dachgeschoss zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Dies orientiert sich hier an der umliegenden Bestandsbebauung. Eine flexible Bebauung ist dennoch möglich.

Entsprechen der gewollten Eingliederung der möglichen Bebauung wird für das Plangebiet bzw. für die ausgewiesene Mischgebietsbebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt und damit eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Abhängig von der gewählten Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden nachfolgende Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt:

- Firsthöhe (FH) Gebäude als Höchstmaß = 10,50 m
- Traufhöhe (TH) Gebäude als Höchstmaß = 8,00 m

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

Die Gebäudehöhe / Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante des aktuell vorhandenen Geländes, das wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen

Straßenachse zum Schnitt zubringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

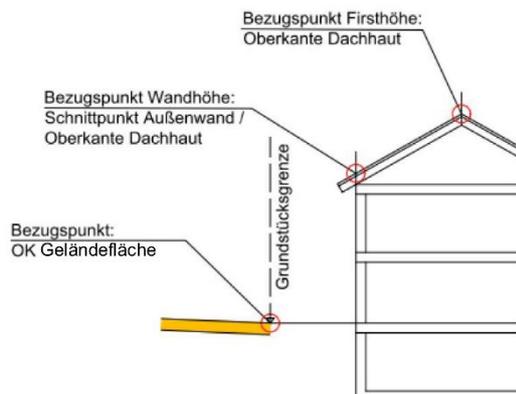


Abb: 5: grafische Darstellung der Bezugspunkte zum Messen der Trauf- bzw. Firsthöhe

2.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Nebenanlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zugeordnet sind (hier Lagerflächen sowie deren Zufahrten, Stellplätze, Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung etc.), sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Strom- oder Wärmeversorgung sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

Flächen, die als gewerbliche Lagerplätze dienen, sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig, wenn der Lagerplatz ausschließlich für Materialien geschaffen wird, die nicht wassergefährdend sind. Andernfalls sind die Lagerflächen zu versiegeln.

2.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz. Das Plangebiet ist über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Bornhecke“ zu erreichen. Hier

Ruhender Verkehr

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

Fuß- und Radwegerschließung

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt ebenfalls über die öffentliche Straße „Bornhecke“. Ein eigenständiges Radwegenetz ist nicht vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die bestehenden Leitungsanlagen im Ortsteil Mittelkalbach gesichert. Die Bestandgebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vollumfänglich erschlossen.

Die Bereiche vorhandener Leitungstrassen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet.

Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig ist.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser (Grundsatz nach DVGW 405) kann durch Anschluss an den vorhandenen Versorgungstrassen qualitativ und quantitativ sichergestellt werden.

Im Zuge der Bauantragsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden für das Plangebiet selbst nachzuweisen.

Entsorgung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser grundsätzlich 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.

Die Abwasserentsorgung der im Geltungsbereich bereits befindlichen Bebauung ist bereits vorhanden. Bauliche Erweiterungen können hier an das bestehende Leitungssystem angeschlossen werden.

2.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 29 und Nr. 25a BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden.

Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch im Plan festgesetzten zu erhaltenden Baum- und Strauchbestände sind zu pflegen und während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgängigkeit der Bäume oder Sträucher sind diese jeweils durch Neupflanzungen unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten, zu ersetzen.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerische zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind Stein-, Kies, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie:

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Im Bereich der privaten Grünflächen ist das Aufstellen von Gewächs- und Gartenhäusern bis zu 50 m² zulässig.

Für Neupflanzungen und der Durchführung von Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste

Bäume, Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 cm

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)
Salix caprea (Sal-Weide)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstgehölze, Hochstamm StU 12-14 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

Sträucher/ Hecken mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch

Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus mas (Kornelkirsche)
------------------------------	----------------------------

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Zierjohannisbeere)	Salix spec. (Weiden)
Spirea thunbergii (Frühlings-Spiere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten, mind. 2x verpflanzt 60-100 cm hoch

Cornus mas (Kornelkirsche)	Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
Deutzia hybrida (Deutzie)	Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin)
Hydrangea spec. (Hortensie)	Hamamelis mollis (Zaubernuss)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)	Spirea bumaldii (Sommerspiere)
Syringa vulgaris (Flieder)	

Maßnahmen 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 §63 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.
- Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie der vorhandenen Wiesen in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubereiten oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Bäume, Sträucher sowie landwirtschaftliche Flächen) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern.

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. Das heißt:

- es sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzfachlicher sowie bodenrechtlicher Eingriffe

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG).

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Bebauung soll die vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet selbst sowie näheren Umfeld des OT Mittelkalbach 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.

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. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung und Herstellung der Beleuchtung.

Dachform und Dachneigung und Fassaden

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

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Ein Nachweis darüber ist durch die Bauherren im Zuge der Bauantragsplanung zu führen bzw. zu erstellen.

Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

In dem Mischgebiet sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen oder mit einem durchlässigen Terrassenbelag oder Photovoltaik zu versehen. Dies gilt auch für Garagen.

Bei einer extensiven Dachbegrünung muss die Stärke der Vegetationsschicht mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen sind grundsätzlich zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.

Beleuchtung

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/m² im dörflichen Bereich und 100 cd/m² im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m².
Leuchtdichten von max. 2 cd/m² im dörflichen Bereich und 5 cd/m² im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². 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)

Gestaltung der Nebenanlagen, Stellplätze, befestigte Flächen

Stellplätze, Gehwege, Garagen- und sonstige Zufahrten sowie Terrassen- und Hofflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. als weitfugige (mind. 8,5 % Fugenanteil) Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Drainpflaster, auszuführen. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.“

2.7 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (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.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN EN 1717 und DIN 1988-100 für die Trinkwasser-Installationen sind zu beachten. Entsprechend § 12 Trinkwasserversorgung (TrinkwV) sind Wasserversorgungsanlagen, die keine Trinkwasserqualität haben beim Fachbereich Gesundheit des Landkreises Fulda anzuzeigen.

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.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten ist mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind vor Beginn und in regelmäßigen Zeitabständen während der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Mängel aufweisen, sind von der Baustelle zu entfernen.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein.

Bei eventuellem Anfall von PAK-belastetem Straßenaufbruchmaterial ist dieses so zwischenzulagern und gegen Niederschlagseinflüsse zu schützen (z.B. Lagerung in dichten Containern), dass nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen werden. Eine auch nur kurzfristige Zwischenlagerung auf unbefestigter Oberfläche ist unzulässig.

Sollten während der Baudurchführung wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z.B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichenden Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereitzuhalten. Das Baustellenpersonal ist über den Lagerort des Bindemittels zu informieren und der Verwahrort zu kennzeichnen.

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.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 6, 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 6 bis 8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Nachfolgende Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden – sofern vorhanden – zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“)
- Eine Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19639) ist zu gewährleisten.

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Antrag des Oberbodens. Errichtung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

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.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Immissionsschutz

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

Die Bundeswehr bzw. das Bundesamt für Infrastruktur sowie die Deutsche Bahn übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Auf die Berücksichtigung entsprechend passiven Lärmschutzmaßnahmen (Anordnung der Schlafräume, Verwendung von schalltechnischen Außenbauteilen) in der Planung und beim Bau wird hingewiesen.

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

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabtrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Sicherstellung der Löschwasserversorgung und 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.

Im Zuge der Bauantragsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden für das Plangebiet selbst nachzuweisen.

Feuerwehren müssen Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung eine Beeinträchtigung des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen zu verhindern. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist deshalb der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

7. Hinweise zur Bauausführung

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Sollten Kräne für das Vorhaben erforderlich werden, so ist der Aufstellort so zu wählen, dass der Schwenkbereich das DB-Gelände nicht tangiert wird.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeaufsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV V D 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DUV Vorschrift 53, DUV Vorschrift 72, DUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren.

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 Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ ist daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind dann Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan als Anlage bei.

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 entsprechend geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landespflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden im Umweltbericht abgearbeitet; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen. Die planungsrelevanten Artengruppen werden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammengefasst.

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:

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.
- Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie der vorhandenen Wiesen in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Bäume, Sträucher sowie landwirtschaftliche Flächen) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern.
- 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. Das heißt: es sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

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.

Im Plangebiet befindet sich aktuell Wohn- und Gewerbenutzung (hier Stuckateurbetrieb) sowie zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzungen. Demnach sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden. Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen.

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

5 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.

6 Altablagerungen und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ befinden sich keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 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. In einer Entfernung von ca. 250 m beginnt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Niederkalbach.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Leitungsinfrastruktur der Gemeinde Kalbach im OT Mittelkalbach innerhalb der öffentlichen Straße „Bornhecke“ südlich des Plangebietes.

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 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

Das Plangebiet kann an die Leitungsinfrastruktur der bestehenden Gebäude 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.

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ sind keine 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.

9 Bodenordnung

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

10 Kosten

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung stehen, sind vom Antragssteller/Vorhabenträger zu Tragen. Eine entsprechende Vereinbarung hierüber ist abzuschließen.

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt