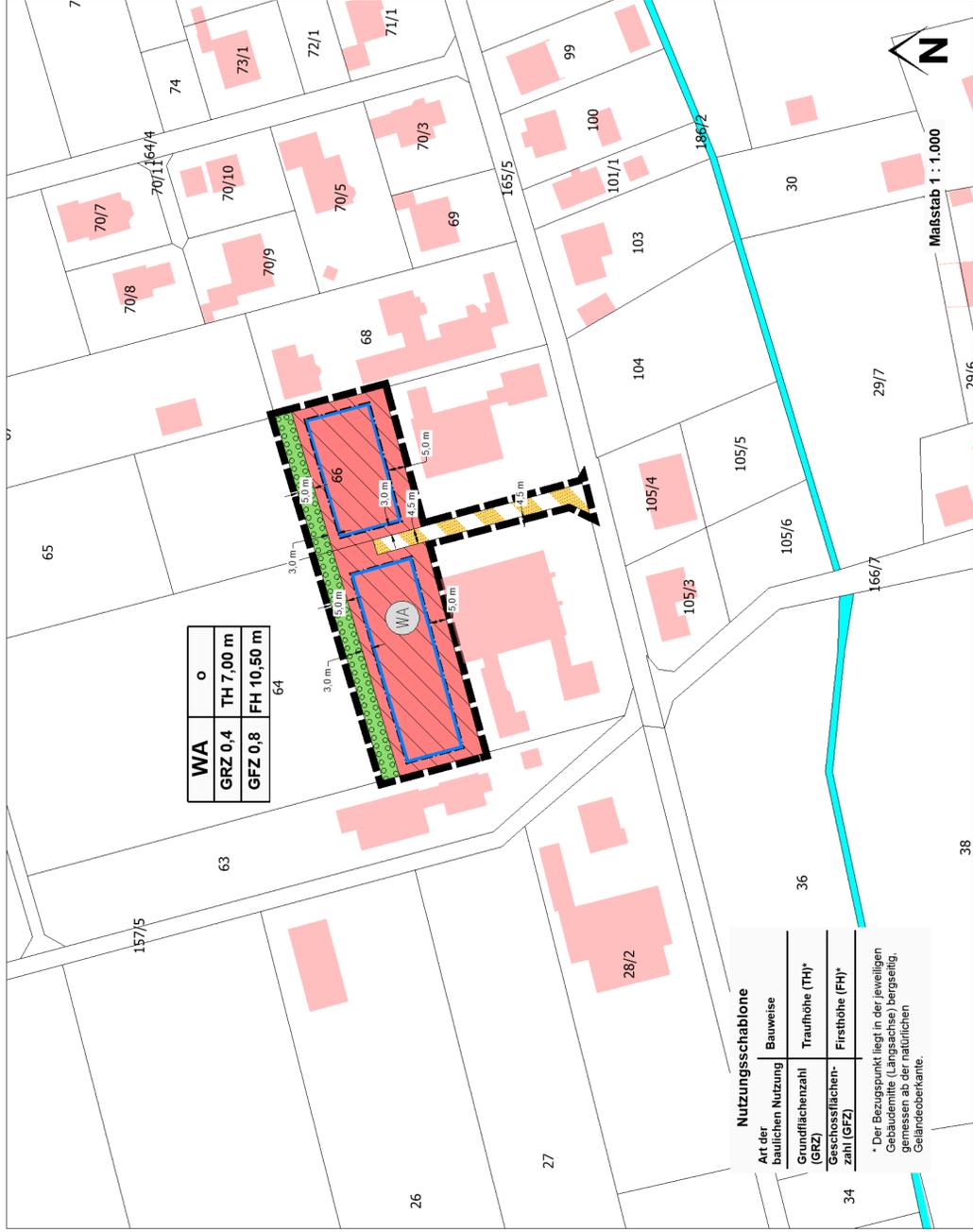


PLAN UND PLANZEICHEN



PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

- PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Verkehrsfläche, mit versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Größe des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurbeszeichnung
 - Vorhandene Gebäude
 - Fließgewässer
 - Bemassung
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3769), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147).
 Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 981), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juli 2017 (BGBl. I S. 1027).
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3965) geändert worden ist.
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 1027).
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 1027).
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3907) geändert worden ist.
 Gesetz über die Umweltschadensbeseitigung (UmwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 1027).
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2016 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 18. August 2016 (GVBl. S. 318).
 Hessischer Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
 Hessischer Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3965).
 Hessisches Wasserrecht (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 373).
 Hessisches Wasserrecht (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 373).
 Steilplatzsatzung der Gemeinde Burgwald

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Nicht zulässig sind
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Die gem. § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO) wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschosflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO) auf 0,8. Die max. Traufhöhe beträgt 7,00 m, die max. Gebäuhöhe / Firsthöhe 10,50 m. Die Als untere Bezugshöhe ist die bei Bauantragstellung vorhandene Geländeoberfläche, gemessen an der Mitte der linsseitigen Gebäudeaußenwand, festgesetzt.
 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke (ausgenommen der überlagert als „Versickerungsfläche“ festgesetzten Fläche) sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, kräuterreiche Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversteigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden, und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schothgärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 Je 300 m² der Grundstücksflächen ist mindestens ein Laubbäum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammdurchmesser von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.
 Die Verpflanzung von nicht heimischen, nicht einheimischen Pflanzenarten ist zulässig.
 Die Verpflanzung von nicht heimischen, nicht einheimischen Pflanzenarten ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

- Pflanzliste Grünflächen**
- | | | |
|--------------|--------------------|------------------------|
| Bäume | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Eberesche | Hazel | Corylus avellana |
| Feldahorn | Hundrose | Rosa canina |
| Hainbuche | Rote Hainbuche | Conchocarpus |
| Vogelkirsche | Roter Hainbuche | Conchocarpus |
| | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| | Felsenbirne | Amelanchier canadensis |
| | Kornelkirsche | Cornus mas |

- Pflanzliste „freiwachsende Hecke“**
- | | | |
|-----------|--------------------|------------------------|
| Heister | Sträucher | Viburnum opulus |
| Hainbuche | Gem. Schneeball | Corylus avellana |
| Eberesche | Hazel | Cornus sanguinea |
| | Hartnagel | Sambucus nigra |
| | Schwarzer Holunder | Rosa canina |
| | Hundrose | Crataegus monogyna |
| | Weißdorn | Amelanchier canadensis |
| | Rote Heckenkirsche | Cornus mas |

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)**
- Gestaltung der Dächer**
 Zulässig sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 45° und Flachdächer bei der Errichtung von Staffelgeschossen. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.
 Garagen und Carports sind Flachdächer, Walmdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Eingangsüberdachungen sind mit einer Neigung bis 45° zulässig.
 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist), sofern sie nicht mit Modulen zur Solarenergienutzung belegt werden.
Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodennurden, z.B. Mauerwerk, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Gräben, Gruben, Schichten, etc. sind zu dokumentieren und dem zuständigen Bodendenkmalamt (HDS) unverzüglich der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzschbach 10, 35037 Marburg, Tel. 08421-895150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abzur einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Erdhaushub
 Unbelasteter Erdhaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.
 Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HABodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchG (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes anzuzeigen.
Grundstückskennzeichnung
 Grundstückskennzeichnungen sind auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten.
Niederschlagswasserentsorgung bzw. -nutzung
 Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.
Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
 Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z. B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.
Insektenfreundliche Beleuchtung
 Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausstrahlung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

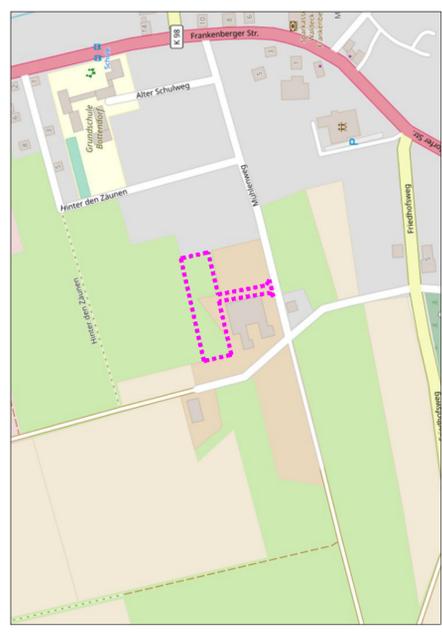
Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald vom 09.12.2021, ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am _____

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald am _____ als Satzung beschlossen.
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald
 Burgwald, den _____

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald
 Burgwald, den _____
 (Koch)
 Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“, Gemarkung Bottendorf, Ortsteil Bottendorf, Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichen ins beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB, wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenweg Nord“, Gemarkung Bottendorf, Ortsteil Bottendorf, mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald
 Burgwald, den _____
 (Koch)
 Bürgermeister



Übersichtsplan (Quelle: Open Street Map, unmaßstäblich)

Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald

Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenweg Nord“

Gemarkung Bottendorf

- Entwurf -

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Im Auftrag der
GEMEINDE BURGWALD
 Schulstraße 73
 35089 Burgwald

Planungsbüro Rupp
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schulstraße 43
 35089 Burgwald
 Tel. 0641 389945
 planung@buerorupp.de

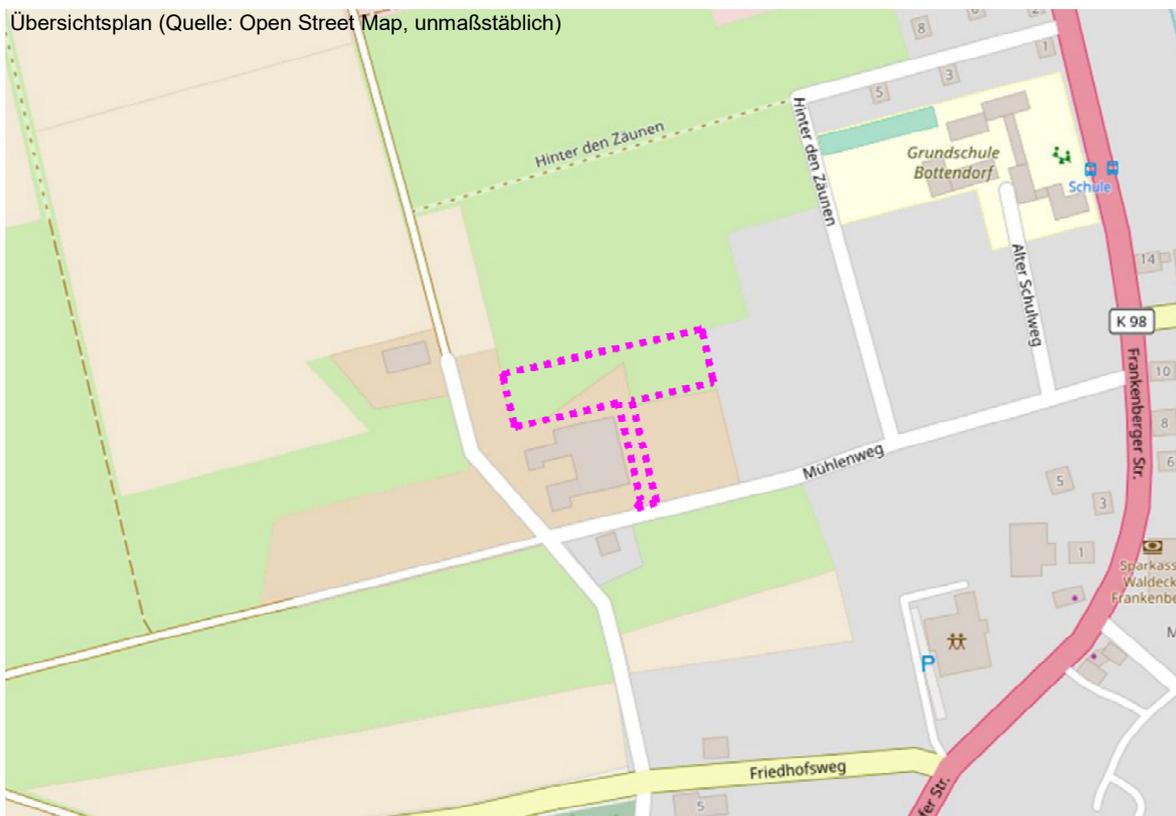
Datum: März 2022

Maßstab 1 : 1.000

Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenweg Nord“, Ortsteil Bottendorf, Gemarkung Bottendorf Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

ENTWURF



Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Burgwald
durch:



Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Stand: März 2022

Inhalt

1.	Planungsziel	2
2.	Bebauungsplanverfahren.....	4
2.1	Bebauungsplan nach § 13b BauGB.....	4
2.2	Aufstellungsbeschluss	4
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.....	4
2.4	Umweltprüfung / Umweltbericht	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3	Satzungen	6
3.4	Landschaftsplan	6
3.5	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	6
3.6	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	7
4.	Vorhabensbeschreibung.....	7
4.1	Ver- und Entsorgung.....	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	8
5.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
5.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25).....	9
5.5.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) überlagert mit öffentlicher Grünfläche, s.o.	9
5.5.2	Grünordnung im Bereich der Grundstücksfreiflächen.....	10
6.	Orts- und Gestaltungssatzungen	11
6.1	Gestaltung der Dächer.....	11
6.2	Einfriedungen	11
7.	Hinweise.....	11
7.1	Bodendenkmale.....	11
7.2	Erdaushub	12
7.3	Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung	12
7.4	Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel	12
7.5	Insektenfreundliche Beleuchtung	12
8.	Flächenbilanzierung /städtebauliche Werte	12
9.	Bodenordnung	13
10.	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens	13
10.1	Methodik.....	13
10.2	Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	13

10.2.2	Schutzgut Wasser	14
10.2.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	14
10.2.4	Schutzgut Klima / Luft	15
10.2.5	Schutzgut Landschaftsbild - Erholungs-/Freiraumnutzung	15
10.2.6	Schutzgut Mensch / Bevölkerung	16
10.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
10.2.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	16
11.	Artenschutz	17

1. Planungsziel

Die Gemeinde Burgwald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“ die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine kleinflächige Erweiterung der Wohnbebauung für den Eigenbedarf als Abrundung des bestehenden Ortsrandes zu ermöglichen.

Nutzungskonflikte in Bezug auf Immissionen sind nicht zu erwarten, die landwirtschaftliche Nutzung des südwestlich gelegenen Hofes und eines Großteils der Freifläche wurde bereits in den 80er Jahren aufgegeben. Die vorhandene Hobbypferdehaltung ruft keine Nutzungskonflikte hervor.

Die betroffenen Flächen weisen eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft auf.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie kann über eine auszubauende private Verkehrsfläche an den Mühlenweg erfolgen, die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an den Mischwasserkanal im Mühlenweg möglich.

Die betreffende Fläche befindet sich im Außenbereich, der Bebauungsplan soll gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt (Grundfläche unter 10.000 qm, ausschließlich Wohnnutzung, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst die Flurstücke 64 (teilw.) und 66 (teilw.) von Flur 10, Gemarkung Bottendorf.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Alternativen:

Das kleinflächige Vorhaben als Hinterliegerbebauung dient dem Eigenbedarf und soll der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Bottendorf Rechnung tragen. Das ebenfalls in der Planung / im Verfahren befindliche Baugebiet „Unterfeld III“ hat eine unterschiedliche Ausrichtung bzw. Zielgruppe. Das vorrangige Schließen von Baulücken wurde im Vorfeld ebenfalls abgeprüft, hier stehen in Bottendorf keine geeigneten Flächen zum Verkauf.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des sogenannten 'Großen Burgwaldes' (345.1), einer waldreichen Buntsandsteintafelscholle, in der Untereinheit der 'Bottendorfer Flur' (345.50), in einer wellig zeriedelten schmalen Hochfläche auf Unterem Buntsandstein zwischen Edergrund und Großem Burgwald südlich von Frankenberg.

Der engere Landschaftsraum im Westen von Bottendorf wird durch eine kleine grünlandgenutzte Aue eines Seitenbaches der Nemphe mit einem jüngeren Ufergehölzsaum (mit Erlen und

Weiden) und Staudenfluren, Wohnbebauung mit Gärten und Gehölzbeständen sowie ackerbaulich genutzten Flächen geprägt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 300 bis 305 m ü. NN und steigt mäßig nach Norden an.

Realnutzung

Der Geltungsbereich wird etwa zu einem Drittel als Lagerfläche genutzt, der übrige Teil als Grünland. Die Zufahrt besteht bereits als geschotterter Weg.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst die Flurstücke 64 (teilw.) und 66 (teilw.) von Flur 10, Gemarkung Bottendorf.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Am Nordrand von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Am Ostrand von Wohnbebauung, Hobbyferdehaltung und einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb
- Am Südostrand von Wohnbebauung einschließlich Hobbyferdehaltung
- Am Südwestrand von einer nicht mehr für die Landwirtschaft genutzten Hofstelle mit Wohngebäude, Lagerhalle und Lagerflächen
- Am Westrand von Gebäuden mit Wohnnutzung und gew. Lagerflächen und Hobbygeflügelhaltung



Abb.1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“ (unmaßstäblich)

2. Bebauungsplanverfahren

2.1 Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen können nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 darf hierfür nicht 10.000 m² überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bedingungen sind erfüllt.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenweg Nord“ der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Bottendorf erfolgte die förmliche Aufstellung am 09.12.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wird mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Die Gemeinde Burgwald holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein.

2.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“ der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Bottendorf als Bebauungsplan gem. § 13b BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Gemäß § 13b BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Siedlung Planung‘ dargestellt.

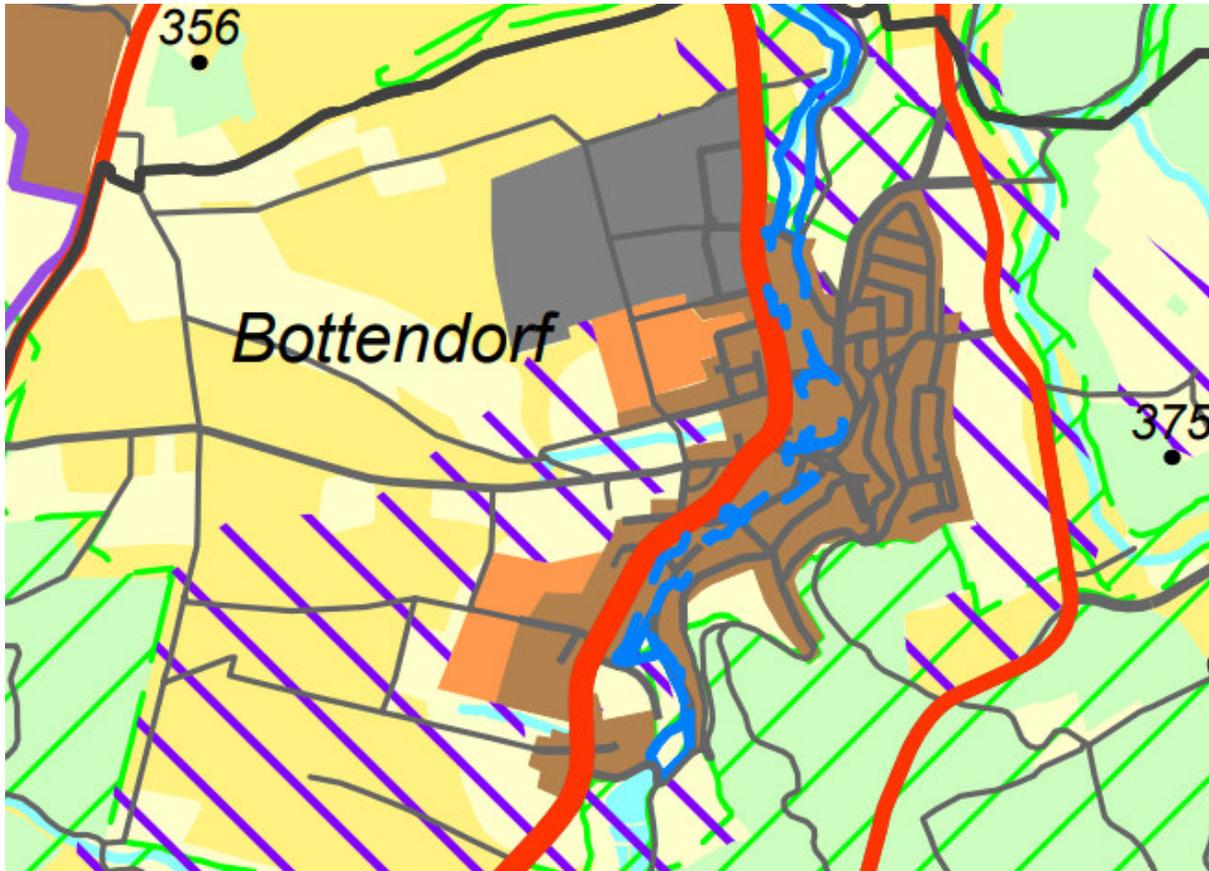


Abb. 2: Auszug RPN 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/WESTblatt_RP.pdf)

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Darstellungen in der Karte: Zustand und Bewertung

Strukturvielfalt der Raumtypen

- geringe Vielfalt, gering strukturierter ackerbaulich geprägter Raum

Darstellungen in der Karte: Entwicklungskarte

Keine Aussagen

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

3.3 Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in ihrer jeweils neuesten Form.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1983 weist bzgl. der realen Natur- und Landschaftsausstattungen keinen aktuellen Bezug auf.

3.5 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Geschützten Teile von Natur- und Landschaft gem. § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Natura 2000 - Gebiete (Europäisches Vogelschutz-, FFH-Gebiete) lt. § 31 und 32 BNatSchG bzw. § 14 HAGBNatSchG vorhanden. Dies gilt auch für gesetzlich geschützte Biotop lt. § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

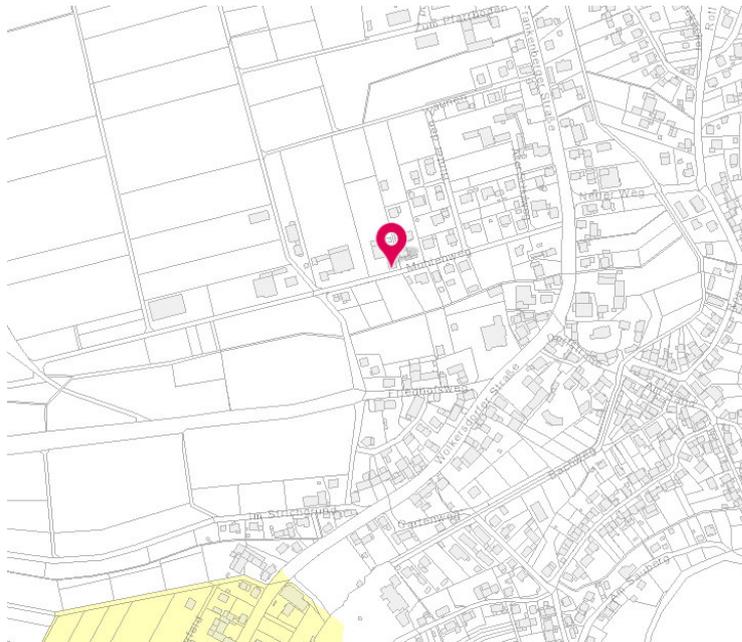


Abb. 3: Auszug GruSchu Hessen, HLNUG

<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S.305), zuletzt geändert am 19. November 2007, (GVBl. S. 792) bekannt.

4. Vorhabensbeschreibung

Geplant ist eine Wohnnutzung auf einer Freifläche im Anschluss an die bestehende Bebauung bei möglichst sparsamem Umgang mit Grund und Boden. Nach Norden sollen Einbindungsmaßnahmen erfolgen.

4.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das Trinkwassernetz der Gemeinde Burgwald sichergestellt werden.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung kann über das vorhandene und zu ergänzende Abwassersystem der Gemeinde Burgwald (Mischwasserkanal) an den Mühlenweg erfolgen.

Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

Eine Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser wurde geprüft. Gemäß Baugrundgutachten ist eine normgerechte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit mit geringer Durchlässigkeit im Bereich des westlichen Baufensters nicht möglich. Hier ist ein tieferer Einschnitt in den Verwitterungshorizont des Unteren Buntsandsteins mit besserer Wasserwegsamkeit möglich. Da es sich um unbelastetes Niederschlagswasser handelt und der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt, ist eine ungefilterte Versickerung zulässig.

Die Versickerung kann entsprechend ausgestaltet durch Rigolen am nordwestlichen Rand des WA erfolgen.

Für den Bereich des östlichen Baufensters ist gemäß Bodengutachten hingegen eine normgerechte Versickerung über Rigolen möglich. Dies soll im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes verwirklicht werden.

Bzgl. Oberflächenbefestigungen wird festgesetzt, dass die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.

Die private Verkehrsfläche zur Hinterliegererschließung ist mit versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird im Auftrag der Gemeinde Burgwald beseitigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllfahrzeuge die private Verkehrsfläche nicht anfahren (fehlende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge) und Behälter daher zum Abholtermin an den Mühlenweg zu verbringen sind.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWF sichergestellt werden.

Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, bzw. mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über den Mühlenweg sowie einen abzweigenden, auszubauenden privaten Stichweg ohne Wendemöglichkeit erfolgen. Der Weg ist mit versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.

Die herzustellenden Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Anzahl, Größe und Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgende Nutzung gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ist zulässig:

- Wohngebäude

Der Bebauungsplan wird gem. §13b BauGB aufgestellt.

Nicht zulässig sind daher

- zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im WA wird die **offene** Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf **GRZ 0,4** festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf **GFZ 0,8**.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf max. 7,00 Meter begrenzt.

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,50 Meter betragen.

Als untere Bezugshöhe ist die bei Bauantragsstellung vorhandene Geländeoberfläche, gemessen an der Mitte der talseitigen Gebäudeaußenwand, festgesetzt.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen sind gem. § 12 Abs 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt im Hinblick auf eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur inneren Erschließung wird eine 4,5 m breite Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist mit versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung herzustellen. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25)

5.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) überlagert mit öffentlicher Grünfläche, s.o.

Am Nordrand des Geltungsbereiches: Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Zielsetzung ist die Entwicklung einer mehrreihigen Pflanzung (gem. Pflanzliste „freiwachsende Hecke“), insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes.

Die Pflanzung ist aus gebietseigenen Heistern und Sträuchern (im Verhältnis 80 % Sträucher und 20 % Heister) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.

Die Anpflanzung ist lt. Pflanzliste „freiwachsende Hecke“ 2-reihig mit einer Strauchzone (1 Reihe) am nördlichen Außenrand und einzelnen Heistern innerhalb der Strauchzone (1 Reihe) im Inneren (Richtung Wohngebiet) anzulegen.

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und den einzelnen Pflanzen beträgt ca. 1,0 m. Der Gehölzbestand ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln.

Pflanzliste „freiwachsende Hecke“

Heister

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

5.5.2 Grünordnung im Bereich der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Je 300 m² der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Oberflächenbefestigungen

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pflanzliste:

Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Obstbäume in lokalen Sorten

Sträucher

Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Bepflanzungen erreicht werden.

6. Orts- und Gestaltungssatzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / HBO)

6.1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 12 - 45° und Flachdächer bei der Errichtung von Staffelgeschossen. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer, Walmdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Eingangsüberdachungen sind mit einer Neigung bis 45° zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist), sofern sie nicht mit Modulen zur Solarenergienutzung belegt werden.

6.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7.2 Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

7.3 Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

7.4 Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z. B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

7.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) empfohlen.

8. Flächenbilanzierung /städtebauliche Werte

Vegetationsflächen, bebaute und versiegelte Flächen	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3.774 m²	
Privat genutzte Grünfläche/ Lagerfläche	ca. 955 m²	
Grünland	ca. 2.512 m²	
geschotterte Zufahrtsfläche	307 m²	
Allgemeines Wohngebiet		2.909 m²
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		1.164 m²
Private Grünfläche, überlagert mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen		558 m²
Private Straßenverkehrsfläche		307 m²

9. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens

10.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt.

In der umweltbezogenen Beschreibung und Bewertung des Planungsvorhabens werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d.h. Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter einbezogen.

Die potentiellen Auswirkungen werden anhand des in Kap. 4 aufgeführten Planungsvorhabens aufgearbeitet und dargestellt.

10.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

10.2.1 Schutzgut Boden

Als Böden sind Braunerden und Parabraunerden aus Löss und im Bereich einer Talmulde Auengleye mit Gley aus Auensedimenten verbreitet.

In der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) sind für den Geltungsbereich keine Aussagen enthalten.

Zum Ertragspotential sind keine Aussagen enthalten.

Die schluffig-lehmigen Böden weisen ein mittleres bis hohes Filter- und Puffervermögen auf (z.B. hohes Nitratrückhaltevermögen).

Bzgl. der Grundwasserneubildung weisen die Böden eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf.

Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).

Das Relief ist mäßig nach Süden geneigt.

Durch die baulichen Erweiterungen findet eine Beseitigung der gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen statt. Dies führt zum Verlust von Regelungsfunktionen (Lebensraum, Filter-, Puffervermögen).

Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sind nicht betroffen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Anlage privater Grünflächen vorgesehen.

Der Eingriff auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird als **hoch** und auf das Relief als **mittel** gewertet.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Anlage privater Grünflächen (struktureiche Gärten) und die mehrreihige Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Der Eingriff auf den Boden wird als **hoch** und auf das Relief als **gering** gewertet.

Hinweise:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei Stell-, Hof- und Lagerflächen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiter Fuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

10.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) vorhanden.

Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten.

Die Grundwasserergiebigkeit wird lt. Geohydrologischer Karte als gering eingestuft. Die Verschmutzungsempfindlichkeit tiefer liegender Grundwasserschichten wird lt. geohydrologischer Karte als mittel gewertet.

Eingriffsbewertung:

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzials durch Überbauung und Oberflächenversiegelung gegeben. Eingriffe in oberflächennahe Grundwasserstöcke sind nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist vorgesehen:

Bzgl. Oberflächenbefestigungen wird festgesetzt, dass die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.

Die private Verkehrsfläche ist mit versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

Eine Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser wurde geprüft und kann ortsnah am nördlichen Rand des WA über Rigolen erfolgen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

Der Eingriff auf Wasser/Wasserhaushalt wird als **gering-mittel** gewertet.

10.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Im nördlichen Geltungsbereich werden die Flächen zu etwa einem Drittel als Lagerfläche und private Grünfläche, der Rest als Grünland genutzt. Die Flächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Es sind keine Gehölzbestände betroffen.

Eingriffsbewertung:

Durch das geplante Wohngebiet gehen im Norden privat genutzte Grünflächen, Lagerflächen und Grünland verloren.

Biotopverbund- bzw. -vernetzungsstrukturen sind nicht betroffen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Anlage privater Grünflächen (strukturreiche Gärten) und die mehrreihige Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Der Eingriff auf Vegetation/Biotope wird als **gering-mittel** gewertet.

Tiere

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten nach FFH-Anhang IV-Arten existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigung von nach Eingriffsregelung abzuarbeitenden Arten/Artengruppen.

Zusammenfassende Eingriffsbewertung/Einschätzung für den Artenschutz

Auf Basis der vorliegenden Daten und der Biotopausstattung sind keine artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. **Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit nein beantwortet werden.**

Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Der Eingriff auf die Fauna wird als **gering** eingestuft.

10.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt am Rand eines Kaltluftentstehungsgebietes mit nach Osten/Südosten schwach abfließender Kaltluft. Der Klimafunktion 'Luftaustausch' kommt keine besondere Bedeutung zu.

Die westlich und östlich und südlich benachbarte Bebauung schränken die Kaltabflussfunktion ein.

Eingriffsbewertung:

Durch das geplante Wohngebiet erfolgt auf den bisherigen Kaltluftentstehungsflächen eine Veränderung der mikro- und mesoklimatischen Situation (Überwärmung, Windreduzierung).

Der Klimafunktion 'Kaltluftabfluss/ Luftaustausch' kommt für benachbarte Siedlungsflächen eine untergeordnete Bedeutung zu.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Anlage privater Grünflächen (strukturreiche Gärten) sowie die mehrreihige Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Der Eingriff auf Klima/Klimafunktionen wird als **gering** eingestuft.

10.2.5 Schutzgut Landschaftsbild - Erholungs-/Freiraumnutzung

Das Landschaftsbild wird im engeren Planungsgebiet neben dem Siedlungsrand durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Der Bereich ist durch eine geringe Vielfalt gekennzeichnet (offener, in sich weitgehend homogener Landschaftsbereich westlich der Ortslage). Aus weiterer Distanz betrachtet weist das Planungsgebiet aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen eine anthropogene Überformung auf.

Erholungspotential:

Der unmittelbare Geltungsbereich weist eine geringe Bedeutung für die Erholungs-/Freiraumnutzung auf.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Anlage privater Grünflächen (struktureiche Gärten) und die mehrreihige Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Eingriffsbewertung:

Durch das geplante Wohngebiet wird das bisherige Landschaftsbild durch die geplante Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen in abgeschwächter Form verändert. Blickbeziehungen gehen nicht verloren. Externe Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff auf das Landschaftsbild und auf die Erholungs-/Freiraumnutzung wird als **gering** eingestuft.

10.2.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Die Flächen mit Böden mittlerer Produktionsgunst werden privat als Grünfläche genutzt. Auf die Erholungs-/Freiraumnutzung ist unter Pkt. 5.2.5 eingegangen.

Eingriffsbewertung:

Durch die kleine Siedlungserweiterung ist ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen gegeben.

Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung wird als **gering** eingestuft.

10.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

10.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Auf den Garten-/Freiflächen Anpflanzen von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern, Anlage struktureicher Gärten
- Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.
- Entlang der nördlichen Außengrenze Anpflanzen von Obstbäumen auch zur landschaftlichen Einbindung
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien
- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen

11. Artenschutz

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Wie in Kap. 10.2.3 aufgeführt, sind keine artenschutzrechtlichen Probleme (§ 44 BNatSchG) zu erwarten.

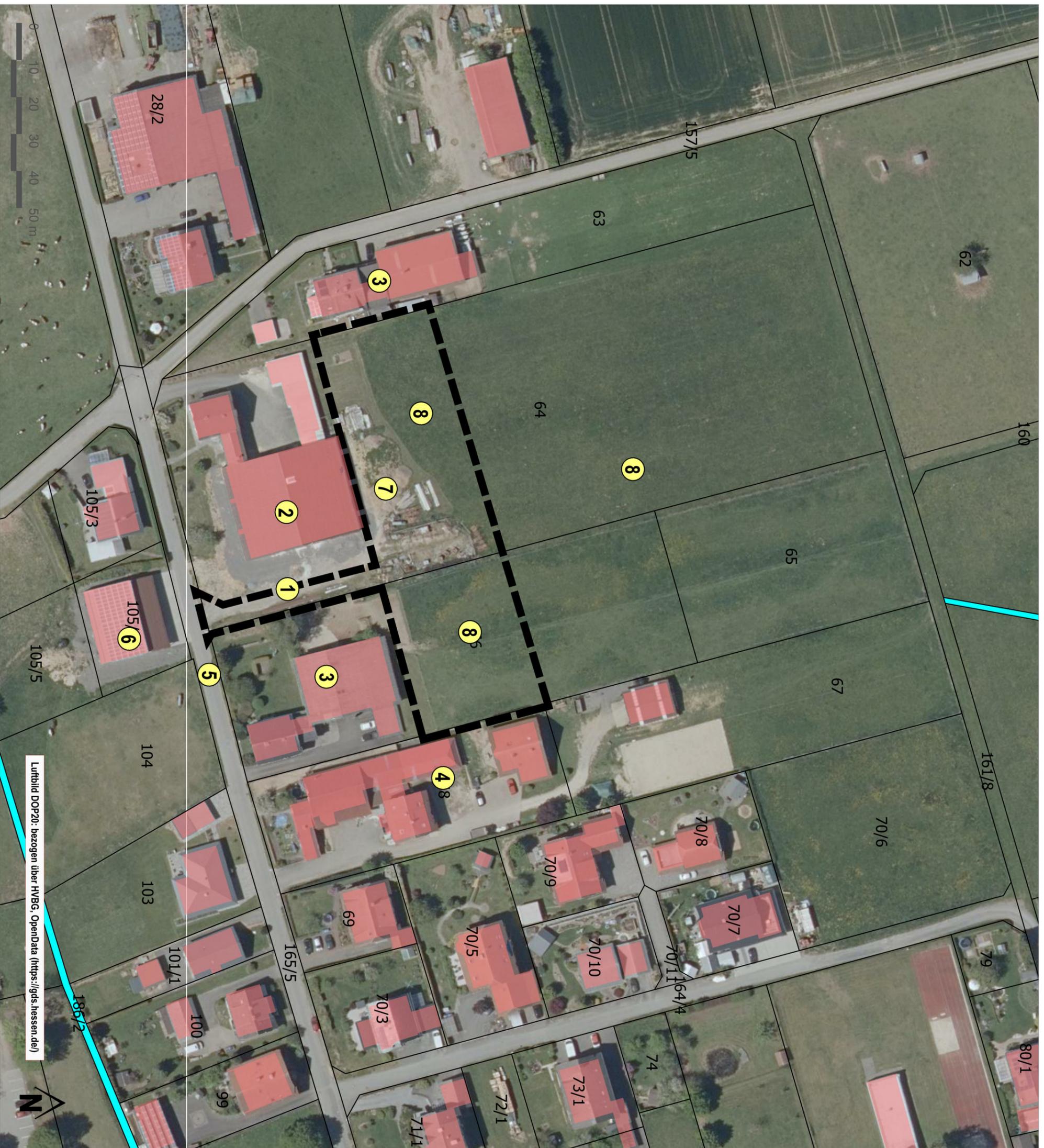
Aufgestellt

im Auftrag der Gemeinde Burgwald

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald

Burgwald, den

Koch
(Bürgermeister)



Legende

- 1 Zufahrt, Schotterweg
- 2 Lagerhalle
- 3 Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- 4 Landwirtschaftlicher Nebenwerbsbetrieb
- 5 Mühlenweg, asphaltiert
- 6 südlich Mühlenweg gemischte Bauflächen mit Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen
- 7 Lagerflächen
- 8 Grünland (Hobbyferderhaltung)

--- Planungsgebiet

Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald
Bestandskarte
 zum
 Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenweg Nord“
 Gemarkung Bottendorf
 - Entwurf -
 Bebauungsplan gem. § 13b BauGB



Planungsbüro Rupp
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schürstraße 43
 33099 Burgwald
 Tel. 06041 3899645
 planung@buero-rupp.de



Im Auftrag der
 GEMEINDE BURGWALD
 33099 Burgwald



Stand: März 2022

Maßstab 1 : 1.000

Luftbild DOP20: bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>)

