

Begründung

Bauleitplanung der Philipp-Soldan Stadt Frankenberg (Eder) Bebauungsplan Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“), Kernstadt Frankenberg (Eder)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF



Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE STADT UND LAND

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Querallee 41 - 34119 Kassel

Tel.: 0561/26218, Fax.: 0561/26277,

www.psl-kassel.de / Mail: planung@psl-kassel.de

Stand: Februar 2020

Inhalt

1.	Begründung der Planungsabsicht	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete / -objekte	4
3.1	Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen	4
3.2	Schutzgebiete / -objekte	5
4.	Bebauungsplanverfahren.....	6
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
4.2	Aufstellungsbeschluss	6
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	6
4.4	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).....	7
5.	Umweltprüfung / Umweltbericht	7
6.	Planungskonzept	7
6.1	Ver- und Entsorgung.....	7
6.2	Verkehrliche Erschließung	8
7.	Festsetzungen	8
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO).....	8
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
7.1.3	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)	9
7.1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).....	9
7.1.5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	10
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7.2.1	Baugestaltung	11
7.2.2	Stellplätze und Garagen, Oberflächenbefestigungen	12
7.2.3	Werbeanlagen.....	12
7.2.4	Warenautomaten:.....	12
7.2.5	Einfriedungen und Grundstückszufahrten	13
7.2.6	Böschungflächen.....	13
8.	Hinweise	14
9.	Empfehlungen	15
10.	Flächenbilanzierung.....	15
11.	Bodenordnung	15
12.	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens	16
12.1	Methodik.....	16
12.2	Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter	16
12.3	Zusammenfassung	17

1. Begründung der Planungsabsicht

Die Stadt Frankenberg (Eder) beabsichtigt am Nordrand der Kernstadt auf Grund entsprechender Nachfrage mit dem Bebauungsplan Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“) eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Geplant ist hierzu, die bestehende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe aufzuheben. Das Maß der baulichen Nutzung soll stattdessen über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt werden. Diese soll für Flachdächer auf 7,0 m straßenseitig begrenzt werden, um zu massive Baukörper zu vermeiden, für alle anderen Dachformen auf 10,0 m talseitig (letzteres entspricht der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe/Gebäudehöhe).

Zur Erreichung des Planungszieles sind die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“) und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Frankenberg (Eder) notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

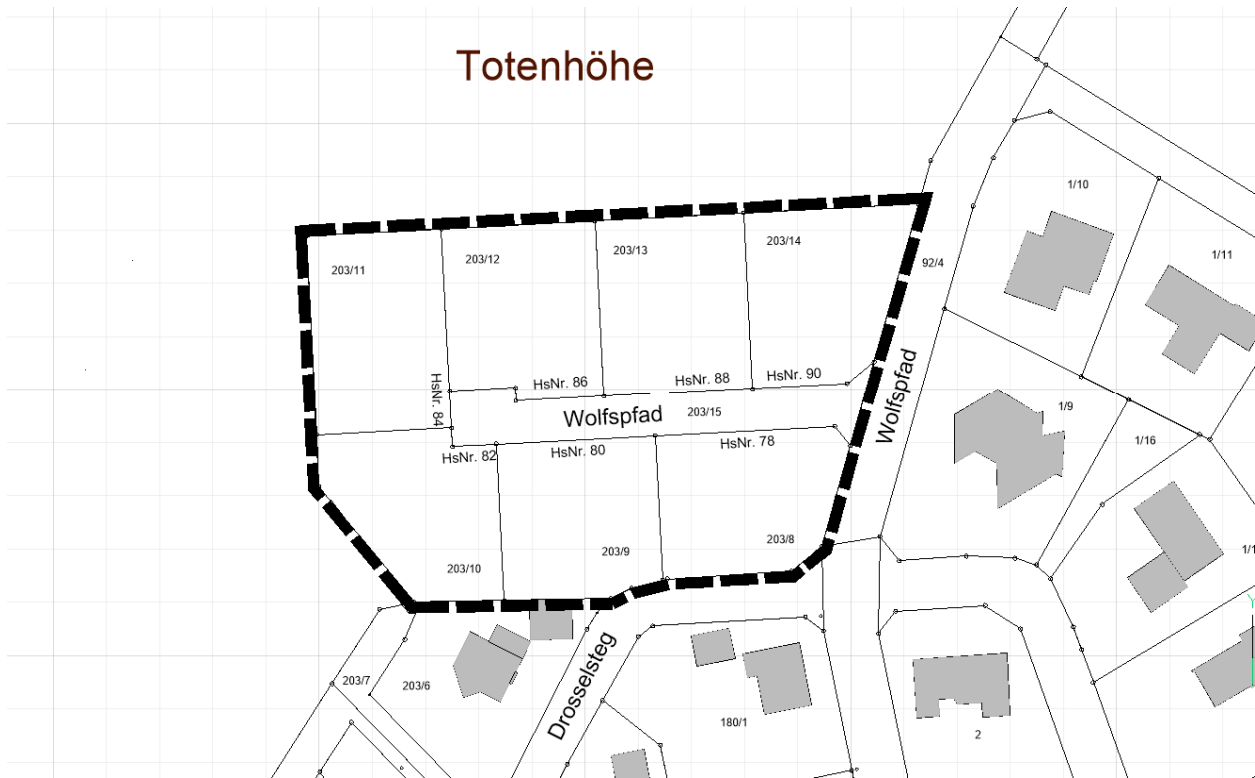
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage im Raum

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch den Frankenger Stadtwald
- Im Süden und Osten durch die Straßen „Drosselsteg“ und „Wolfspfad“ sowie bestehende Wohnbebauung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt.



(Geltungsbereich ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 203/8, 203/9, 203/10, 203/11, 203/12, 203/13, 203/14 und 203/15 von Flur 6 in der Kernstadt Frankenberg (Eder).

Naturräumliche Situation/Realnutzung

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich in der Naturräumlichen Einheit 332.2 „Frankenberger Grund“, einer breiteren Edertalmulde mit verlehnten Schuttfächern und Niederterrassen.

Der engere Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 335 m ü. NN auf (flach geneigter Südwesthang).

Der Planungsraum ist bereits erschlossen und im Nordosten bereits bebaut.

3. Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete / -objekte

3.1 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordhessen 2009

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

Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Frankenberg (Eder) ist das Gebiet als vorhandene Siedlungsfläche ausgewiesen (Karte 2: Entwicklung).

Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan weist den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus.

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe

Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Festgesetzt ist die offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei eingeschossiger Bauweise auf GFZ 0,5, bei zweigeschossiger Bauweise auf GFZ 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Gebäudehöhen

Die max. Traufhöhe beträgt, gemessen talseitig in der Mitte des Gebäudes von der OK der natürlichen oder der von der Bauaufsicht festgelegten mittleren Höhe der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, 6,50 m.

Die max. Gebäudehöhe / Firsthöhe beträgt, gemessen talseitig in der Mitte des Gebäudes von der OK der natürlichen oder der von der Bauaufsicht festgelegten mittleren Höhe der Geländeoberfläche bis OK First des höchsten Gebäudeteils, 10,00 m.

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf 6/10 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten.

3.2 Schutzgebiete / -objekte

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

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG und HAGBNatSchG.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Im Geltungsbereich sind keine amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete sowie Oberflächen-gewässer vorhanden.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

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

4. Bebauungsplanverfahren

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 BauGB. 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, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) hat in ihrer Sitzung am 30.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur städtebaulichen Ordnung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“), Kernstadt Frankenberg (Eder) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich am 29.02.2020 bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 15.04.2020.

4.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 4 Abs. 2 Die Stadt Frankenberg (Eder) 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.

§ 4 Abs. 3 Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes unterrichten die Behörden die Gemeinden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes ist der Öffentlichkeit bekanntzumachen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Soll eine UVP unterbleiben, ist dies ebenfalls gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekannt zu geben.

Der Bebauungsplans Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“) der Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

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

6. Planungskonzept

Die Stadt Frankenberg (Eder) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 f „Wolfspfad II“ (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 c „Wolfspfad I“) als Maßnahme der Nachverdichtung die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse aufzuheben. Das Maß der baulichen Nutzung soll stattdessen über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt werden. Diese soll für Flachdächer auf 7,0 m straßenseitig begrenzt werden, um zu massive Baukörper zu vermeiden, für alle anderen Dachformen auf 10,0 m talseitig (letzteres entspricht der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe).

6.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das Trinkwassernetz der Stadt Frankenberg (Eder) gesichert.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt über das vorhandene Abwassersystem der Stadt Frankenberg (Eder), Abwasserwerk Frankenberg, im Trennsystem.

Durch die relativ starken Gefälleverhältnisse und der damit verbundenen hohen Abflusskonzentration können bei Starkregen hydraulische Spitzenbelastungen entstehen, die vom vorhandenen Entwässerungssystem nur bedingt aufgenommen werden können.

Das anfallende Regenwasser ist daher in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse zu versickern oder wenn dies nicht möglich ist, über eine den AaRdT entsprechende Rückhaltung, dem öf-

fentlichen Regenwassersammler zuzuführen. Eine Regenwasserrückhaltung kann gegebenenfalls mit einer Brauchwasseranlage kombiniert werden. Es ist zu beachten, dass bei einer kombinierten Anlage die Zisterne neben dem Nutzraum einen Rückhalteraum aufweisen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 der Entwässerungssatzung der Stadt Frankenberg (Eder) das Einleiten von Grundwasser grundsätzlich unzulässig ist.

Im Bebauungsplan wird hierauf unter dem Punkt „Hinweise“ aufmerksam gemacht.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Versorgungsnetz der EGF.

Telekommunikation

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

6.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planungsraum ist über einen 8,0 m breiten Stichweg mit Wendemöglichkeit erschlossen.

7. Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe

Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan).

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird auf 0,4 festgesetzt (*Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan*).

Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe wird für Flachdächer auf 7,0 m straßenseitig und für alle anderen Dachformen auf 10,0 m talseitig begrenzt.

Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse), talseitig gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, straßenseitig ab der Oberkante der fertig gestellten Straße.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu zulässigen Dachformen (siehe Kap. 7.2.1) anstelle von Festsetzungen zu Anzahl der Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl sowie Trauf- und Firsthöhe dient der Nachverdichtung und wird als mit dem Landschaftsbild sowie der umliegenden Bebauung verträglich angesehen.

Mindestgröße Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m², bei Reihenhausergrundstücken 300 m² (*Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan*).

Bauzeilen

Zur Anpassung der Baumassen an eingeschossige Wohnhäuser sind Reihenhauserzeilen und Doppelhäuser auf 10,0 m Breite begrenzt. Von Zeile zu Zeile ist ein Gebäudevorsprung in der straßen- und rückwärtigen Gebäudefront von mind. 1,0 m anzuordnen. (*Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan*).

Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. (*Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan*).

7.1.3 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entspricht dem gültigen Bebauungsplan.

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, sind zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

(Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan).

7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit es sich nicht um Wege und Zufahrten handelt, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, davon sollen mind. 30% Gehölzpflanzungen (lt. Pflanzliste) sein (1 Baum entspricht ca. 20 m², 1 Strauch entspricht ca. 1 m²). Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als Laubbaum (sogenannter Hausbaum) oder Obsthochstamm zu pflanzen. Der Pflanzabstand hochstämmiger/großkroniger Gehölze sollte 10 m nicht unterschreiten, für Sträucher wird 0,7-1,0 m empfohlen. Die Anpflanzung und Pflege der Bäume erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Je Vorgarten ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Die privaten Hausgärten sind strukturreich anzulegen. Dazu sollen aus der nachfolgenden Aufstellung mind. 3 Elemente ausgewählt werden, die sich durch eine hohe Arten- und Strukturvielfalt auszeichnen.

Intensiv genutzte Flächen, wie z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten dürfen lediglich einen max. Anteil von 30% der eigentlichen Freifläche einnehmen.

-Laubgehölzpflanzung lt. Pflanzliste: Pro angefangene 100 m² unbebaute Fläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann.

-Freiwachsende Hecke lt. Pflanzliste: Mind. 30 m² Hecke aus einheimischen Sträuchern (zwei-reihig, 3 m breit), wahlweise Strauchgruppen.

-Extensivrasen ("Blumenrasen"): Mind. 100 m² Rasenfläche, die höchstens 3-schurig gemäht werden darf, ohne Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln.

Zierrasen-/Sportrasenmischungen sind nicht zulässig.

-Trockenmauer: Bruch- oder Lesesteinmauer aus ortstypischem Gestein von mind. 5 m² Ansichtsfläche.

-Teichanlage: Mind. 12 m² ohne Fischbesatz.

-Fassadenbegrünung: An der Garage bzw. den Carportpfosten und mind. einer Seite des Wohnhauses wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

-Staudenbeete: Mehrere auf einer Fläche von insgesamt mind. 40 m².

Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.

Pflanzliste

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Laubbäume (einschl. Wildobst):

Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>	Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i>
Wildapfel <i>Malus silvestris</i>	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
Sandbirke <i>Betula pendula</i>	Espe <i>Populus tremula</i>
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Bergulme <i>Ulmus glabra</i>
Wildbirne <i>Pyrus pyraeaster</i>	Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>

Obstbäume (kultivierte Arten):

Gartenapfel	Gartenbirne
Pflaume	Süßkirsche
Zwetsche	Echte Walnuß

Sträucher:

Hasel <i>Corylus avellana</i>	Rot. Hartrieg. <i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	Gem. Heckenk. <i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	Eingr. Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>
Gem. Schneeb. <i>Viburnum opulus</i>	Zweigr. Weißdorn <i>Crataegus levigata</i>
Echter Kreuzdorn <i>Rhamnus catharticus</i>	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Alpen-Johannisbeere <i>Ribes alpinum</i>	Gem. Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>
Eur. Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i>	Wein-Rose <i>Rosa rubiginosa</i>
Himbeere <i>Rubus idaeus</i>	Leder-Rose <i>Rosa subcanina</i>
Brombeere <i>Rubus sectio racemosa</i>	Wilde Stachelbeere <i>Ribes uva-crispa</i>

(Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen inhaltlich dem gültigen Bebauungsplan, klarstellend ergänzt wurde zum Punkt ‚strukturreicher Hausgarten‘, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig sind.)

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Baugestaltung

Außenwandfarben

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung in Bezug auf das Landschaftsbild.

(Die Festsetzungen zu Außenwandfarben entsprechen dem gültigen Bebauungsplan).

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer sowie

Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 48°.

Dachgauben sind zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf 6/10 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten.

(Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden im Rahmen der Nachverdichtung geändert:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan waren eine maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale First- und Traufhöhen festgesetzt, gleichzeitig alle Dachformen zulässig. Um mit Entfall der Festsetzung maximaler Traufhöhen dennoch zu gewährleisten, dass keine zu massiven Gebäude mit hohen Ansichtsflächen entstehen, wurde die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer niedriger gewählt und wurden die Dachformen sowie zulässigen Dachneigungen begrenzt).

7.2.2 Stellplätze und Garagen, Oberflächenbefestigungen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO), der Hessischen Garagenverordnung (GaV0) und der Stellplatzsatzung der Stadt Frankenberg (Eder) in der jeweils gültigen Fassung.

Bei dem Bau der Garagen im Kellergeschoß dürfen Geländeeinschnitte über 1,0 m Tiefe nicht entstehen.

Stellplätze, Einfahrten und Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotter, Pflaster und Ökopflaster mit mind. 20 mm Fuge) zu befestigen; Beton- sowie Asphaltflächen sind nicht zulässig.

(Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen, Oberflächenbefestigungen entsprechen dem gültigen Bebauungsplan).

7.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im überbaubaren Bereich des Grundstücks bis in 3 m Höhe und mit einer maximalen Größe von 2 m² mit indirekter Beleuchtung zulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

(Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan).

7.2.4 Warenautomaten:

Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn der Aufstellungsort innerhalb der Grundstücksfläche liegt. In den öffentlichen Verkehrsraum hineinragende oder von dort aus zu bedienende Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn:

- a) der Automat eine Größe von 1 m² nicht überschreitet
 - b) die Verkehrsraumbreite von Straße oder Gehweg nicht beeinträchtigt wird
 - c) ein Gestattungsvertrag zur Benutzung öffentlichen Verkehrsraumes mit der Stadt Frankenberg (Eder) abgeschlossen und eine evtl. erforderliche Baugenehmigung eingeholt wird.
- (Die Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan).

7.2.5 Einfriedungen und Grundstückszufahrten

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen und Zäune (Staketenzäune) bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über OK-fertigen Gehweg einschließlich der Bodenfreiheit von 0,1 m zulässig, an den übrigen Seiten bis 1,5 m (keine engmaschigen Drahtgeflechte). Massive Sockel sind nicht zulässig. Zulässig sind Trockenmauern aus grob aufgesetztem örtlichem Gestein. Es dürfen nur landschaftstypische unauffällige Materialien Verwendung finden. Werden Einfriedungstore zu Garagen-/Stellplatzeinfahrten errichtet, so sind diese nur im Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Bei elektrisch zu öffnenden Türen /Toren mit Fernbedienung kann das Maß von 5,0 m unterschritten werden

Sichtflächen: Keine Bebauung oder Bewuchs über 0,50 m Höhe.

Einfriedigung der Eckgrundstücke: Jäger-, Latten-, kunststoffüberzogener Maschendraht- bzw. Bohlenzaun nicht über 0,80 m einschließlich der Bodenfreiheit von 0,1 m (gemessen von OK. Straße).

Direkte Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 6,5 m zulässig.

Werden mehr als zwei Einstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen. Wenn Einstellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksbereich angelegt werden, ist zwischen den Einstellplätzen und der Straßengrenze ein zu bepflanzender Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,0 m herzustellen.

(Die Festsetzungen entsprechen dem gültigen Bebauungsplan).

7.2.6 Böschungsflächen

Böschungsflächen, die bei Geländeänderungen und beim Ausbau einer Straße entstehen, werden auf den Hausgrundstücken mit einem Böschungswinkel unter 1:1,5 hergestellt. Die Gestaltung und Unterhaltung der Böschungen obliegt dem Grundstückseigentümer (Hauseigentümer). Die Böschungen von Anrampungen und Abgrabungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Zur Erhaltung der topographischen Gegebenheit des Geländes dürfen keine über 2 m hohe Anrampungen für Garagen bzw. Aufschüttungen zu Bauwerken entstehen.

8. Hinweise

Boden / Erdaushub

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

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.

Für anfallendes Bodenmaterial gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

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.

Bodendenkmale

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, Ketzerbach 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).

Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Durch die relativ starken Gefälleverhältnisse und der damit verbundenen hohen Abflusskonzentration können bei Starkregen hydraulische Spitzenbelastungen entstehen, die vom vorhandenen Entwässerungssystem nur bedingt aufgenommen werden können.

Das anfallende Regenwasser ist daher in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse zu versickern oder wenn dies nicht möglich ist, über eine den AaRdT entsprechende Rückhaltung, dem öffentlichen Regenwassersammler zuzuführen.

Eine Regenwasserrückhaltung kann gegebenenfalls mit einer Brauchwasseranlage kombiniert werden. Es ist zu beachten, dass bei einer kombinierten Anlage die Zisterne neben dem Nutzraum auch einen Rückhalteraum aufweisen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 der Entwässerungssatzung der Stadt Frankenberg (Eder) das Einleiten von Grundwasser grundsätzlich unzulässig ist.

9. Empfehlungen

Dach- und Fassadengrün

Extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. bis 30° geneigten Dächern zur kleinklimatischen Verbesserung wird empfohlen.

Berankung aller berankbaren Fassaden mit autochthonen (bodenständigen) Rankpflanzen:

Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Selbstkletternder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Echte Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum auberti</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>

(Die Empfehlungen entsprechen dem gültigen Bebauungsplan).

10. Flächenbilanzierung

Städtebauliche Werte (unverändert)

	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6.988 m²	6.988 m²
Allgemeines Wohngebiet	6.323 m ²	6.323 m ²
davon überbaubar (GRZ 0,4)	2.592 m ²	2.592 m ²
Straßenverkehrsfläche	665 m ²	665 m ²

11. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

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

12.1 Methodik

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.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden auf folgendem Hintergrund aufgearbeitet und dargestellt:

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Geplant ist im Wesentlichen, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der zulässigen Geschossflächenzahlen sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe aufzuheben und durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (entsprechend der derzeit gültigen Firsthöhe) in Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Dachformen zu ersetzen.

12.2 Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter

Schutzgut Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet keine zusätzliche Beeinträchtigung von Böden und deren Regelungsfunktionen statt.

Schutzgut Wasser

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet keine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes statt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zusammenfassende Einschätzung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet keine zusätzliche Beeinträchtigung auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt statt.

Tiere/Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist zu berücksichtigen, dass durch die Planänderung keine Gehölze entfernt werden und die grünordnerischen Festsetzungen (Erhalt von Gehölzen, strukturreiche Hausgärten, Laubbaumanpflanzungen, strukturreiche Hecken, Extensivrasen, Trockenmauern) des bestehenden Bebauungsplanes erhalten bleiben. Durch die Planänderung wird zusätzlich festgesetzt, dass flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig sind. Damit sind durch die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Fauna gegeben.

Bei der Beurteilung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen wird im Folgenden die reale Situation zur Einschätzung des faunistischen Potentials mit berücksichtigt. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit u.a. Rasenflächen, randliche Gehölzbestände, Erschließungsstraßen und ein bereits gebautes Haus.

Die Avifauna und die Fledermäuse werden im Folgenden als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen beachtet. Von einem Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen wird derzeit aufgrund der Biotopausstattung nicht ausgegangen.

Avifauna

Für potentiell vorkommende Brutvögel in den an die künftige Bebauung angrenzenden Gehölzbeständen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gegeben, da die vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleiben. Bau- und betriebsbedingt ergeben sich für die potentiell vorkommenden Brutreviere auf Grund der im Vergleich zur aktuellen Situation (bereits z.T. vorhandene Bebauung und Erschließung) nur wenig veränderten Störungsintensität ebenso keine erheblichen Störungen.

Für mögliche Nahrungsgäste im Geltungsbereich gehen Rasenflächen verloren. Durch die grünordnerischen Festsetzungen bleiben jedoch z.T. Rasenflächen als Ausweichräume erhalten und es sollen neue strukturreiche Habitate durch die grünordnerischen Festsetzungen geschaffen werden. Essentielle Nahrungsräume sind nicht betroffen.

Fledermäuse

Für potentiell vorkommende Fledermäuse in den angrenzenden Gehölzbeständen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gegeben, da die vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleiben. Für Fledermausarten, die den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen, stehen nach Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin Nahrungshabitate zur Verfügung.

Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) kann für alle artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen mit nein beantwortet werden.

Es gibt zudem keine Hinweise/Beeinträchtigungen auf/von Arten/Artengruppen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten sind.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes finden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Kleinklima und Klimafunktionen statt.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet – auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und benachbarten Waldbestände- keine oder eine nur eine geringfügig höhere zusätzliche Landschaftsbildwirksamkeit statt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen von benachbarten Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Besonders bedeutsame Kulturgüter wie Kulturdenkmale, Bodendenkmale oder auch städtebaulich bemerkenswerte Objekte sind im Änderungsbereich und der Randbereiche nicht vorhanden.

12.3 Zusammenfassung

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltschutzbelange einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege) sind durch die Planung nicht gegeben.

Zusammenfassend und in einer Gesamtbetrachtung finden keine erheblichen umweltrelevanten Eingriffswirkungen durch die geplante Änderung statt. Spezifische Schutzgüter wie Vegetation / Fauna / Lebensräume, Wasser, Boden, Klima sowie Erholung werden durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild sind keine oder nur geringfügige Auswirkungen gegeben.

Artenschutzrechtlich betrachtet kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit nein beantwortet werden (siehe Kap. 12.2).

Frankenberg (Eder), den

Der Magistrat der Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder)

Heß,

Bürgermeister