

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneidershof« Gemeinde Hosenfeld OT Hosenfeld

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeindeverwaltung Hosenfeld  
Hainzeller Straße 1 ■ 36154 Hosenfeld

**Aufgestellt: 20.11.2024**



**Andreas Malchereck-Matthes**  
**Immobilien- und Grundstücksberatung**

Baumtal 4 | 36205 Sontra

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) | Fon: 05653/919 77 212 | Mobil: 0176/615 88 722



## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	4
1.1	Lage und Abgrenzung .....	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit .....	4
2	Ausgangssituation .....	7
2.1	Räumlicher Geltungsbereich (Stadträumliche Einbindung) .....	7
2.2	Bebauung und Nutzung .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	8
2.5	Ver- und Entsorgung .....	8
2.6	Natur und Landschaft .....	8
2.7	Eigentumsverhältnisse .....	8
3	Planungsbindungen .....	9
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	9
3.3	Flächennutzungsplanung .....	10
3.4	Landschaftsplanung .....	11
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	11
3.6	Fachplanungen .....	11
4	Planungskonzept .....	11
4.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
5	Planinhalt .....	12
5.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
5.3	Gemeinbedarfsflächen .....	14
5.4	Grünflächen .....	15
5.5	Pflanzbindungen .....	15
5.6	Ausgleichsmaßnahmen .....	15
5.7	Gestaltungsregelungen .....	15





5.8 Kennzeichnungen .....	15
5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	15
5.10 Hinweise .....	16





## 1 Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Siedlungsbereichs von Hosenfeld.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Grundstücke der Flur 26, Gemarkung Hosenfeld, aufgegliedert nach ihren künftigen Nutzungsarten:

Verkehrsflächen: 15, 16/1 und 20/1

Wohngebietsflächen: 1/8, 1/10, 1/13, 1/14, 1/17 und 1/18

Mischgebietsflächen: 1/1, 1/6, 1/22, 1/22 und 1/23

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 »Am Schneidershof« enthaltene Wegeparzelle (Landwirtschaftsweg) Nr. 17, wurde inzwischen in die Flurstücke 17/1, 17/2 und 2/11 aufgeteilt. Die ursprüngliche Nutzungsart wurde nahezu aufgegeben und erfolgt nur noch abschnittsweise. Die hier entstandenen Gehölzformation ist als natürlicher Landschaftsbestandteil erhaltenswert. Daher sollen diese Flächen mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr Teil des Geltungsbereichs sein.

Die nachfolgende Plandarstellung zeigt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Zusammenhang der Siedlungsstruktur (topografisch) Hosenfelds.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde ein Vorhaben (Errichtung eines Wohnhauses) auch bauplanungsrechtlich geprüft und die Feststellung von der zuständigen Behörde getroffen, dass dieses Vorhaben nicht allen Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes einhält und eine Befreiung von den Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB, wegen der Betroffenheit der Grundzüge der Planung, nicht möglich ist. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes (aufgestellt 1984) hat die Gemeindevertretung zur Bewältigung des Konflikts als Anlass auch die grundlegende Aktualisierung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach den Wünschen der Gemeindevertretung soll diese Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) durchgeführt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung eines solchen Planes im beschleunigten Verfahren ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden.





Ein solches beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB darf nur dann angewendet werden, wenn es der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, also der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ist dabei grundsätzlich ausgeschlossen. Außerdem kann er auch nur dann aufgestellt werden, wenn folgende Bedingungen im Planverfahren (§ 13a Abs. 1 BauGB) erfüllt sind:

- *der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. des Änderungsbereichs muss sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich (gem. § 34 BauGB), d. h. in einem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich, befinden,*

Aufgrund der seit 1984 begonnenen Siedlungsentwicklung im von der Planung betroffenen Siedlungsquartier und der hier vorhanden baulichen Auslastung kann planungsrechtlich eingeschätzt werden, dass das Plangebiet zum im Zusammenhang bebauten Ortsbereich vom Ortsteil Hosenfeld gehört. Die Planänderung dient einer Nachverdichtung insofern, da das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden soll; außerdem soll auch die faktische Entwicklung durch Änderung der Art baulicher Nutzung angepasst werden. Die Grundvoraussetzungen sind damit erfüllt.

- *die zulässige Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB),*
- *oder die zulässige Grundfläche größer als 20.000 m<sup>2</sup> aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup> aufweist und aufgrund einer überschlägigen Prüfung<sup>1</sup> die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, welche nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären,*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.266 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen Baugebietsflächen für das Wohngebiet von 8.061 m<sup>2</sup>, bereinigt nach Abzug der nicht überbaubaren Flächen gem. Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben als bebaubare Grundflächen also in Höhe von 3.224 m<sup>2</sup>. Die Größe des Mischgebietes beträgt hingegen 6.431 m<sup>2</sup> und nach Abzug nicht überbaubaren Flächen gem. einer Grundflächenzahl von 0,6, verbleiben als anrechenbare Flächenanteile 3.859 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die Gesamtbaufäche im Plangebiet der 1. Änderung also 7.083 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird damit nicht überschritten und auch eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen wird daher nicht notwendiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens.

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien





- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes oder auch Mischgebietes werden in der Regel keine Vorhaben möglich sein, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im Nachbarbereich des Plangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, insofern können die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorgenannten Planungsparameter und ist die Verfahrensweise gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 »Am Schneiderhof« zulässig.

Im Rahmen dieses Verfahrens soll auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit zulässig (§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von dem beschleunigten Aufstellungsverfahren sowie der eingeschränkten Beteiligungsphasen und der nicht erfolgenden Umweltprüfung informiert.





## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (Stadträumliche Einbindung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hosenfeld.

Der nachfolgende Lageplan (TK 50) gibt einen Überblick über die Lage des Geltungsbereichs im Raum.



### 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut; im Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes sind noch zwei Bauplätze frei, innerhalb des Mischgebietes werden ein Großteil der Freiflächen für die Pferdehaltung genutzt.

### 2.3 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über Stümpfersweg (östliche Baugrundstücke des Mischgebietes), den Hillenbrandweg (östliche Baugrundstücke des Wohngebietes und südliche Baugrundstücke des Wohngebietes) und der Höfchenstraße (westliche Baugrundstücke des Wohngebietes). In den genannten Straßenkörpern befinden sich auch die Anbindungen für Wasser und Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation.





## 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Der Kernort verfügt über wesentlichen Einrichtungen der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte sowie Grundschule), der Feuerwehr sowie auch die Gemeindeverwaltung mit Sitz des Bürgermeisters der Gemeinde Hosenfeld. Die Kreisverwaltung in Fulda ist über die Landesstraße L 3079 relativ schnell zu erreichen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde in Eigenregie gewährleistet. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung und -behandlung ist Hosenfeld zusammen mit einer Nachbargemeinde in einem Zweckverband organisiert.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallsammlung in Fulda bzw. über das Abfallwirtschaftszentrum Kalbach.

Die Gemeinde Hosenfeld ist an das Leitungsnetz von OsthessenNetz angeschlossen.

Der Anschluss an das Glasfasernetz wird und wurde von der Deutschen Telekom in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen »Deutsche Glasfaser« realisiert.

## 2.6 Natur und Landschaft

Wegen der fortgeschrittenen Bebauung sind innerhalb des Plangebietes wenig natürliche Landschaftsbestandteile erkennbar. Die Gärten, zumeist Erholungsgärten, keine Nutzgärten können insgesamt als strukturarm gem. der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (Biotoptyp 11.221) betrachtet werden.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird kaum Veränderungen zugunsten natürlicher Landschaftsbestandteile aber auch nur wenig negative Einflüsse verursachen.

## 2.7 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Hauptsache aus privaten Grundstücken. Die Gemeinde selbst besitzt außer den öffentlichen Verkehrsflächen keine bebaubaren Flächen im Plangebiet.







### 3 Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des Altplanes. Insofern sind im Quartier Vorhaben allgemein dann zulässig, wenn sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

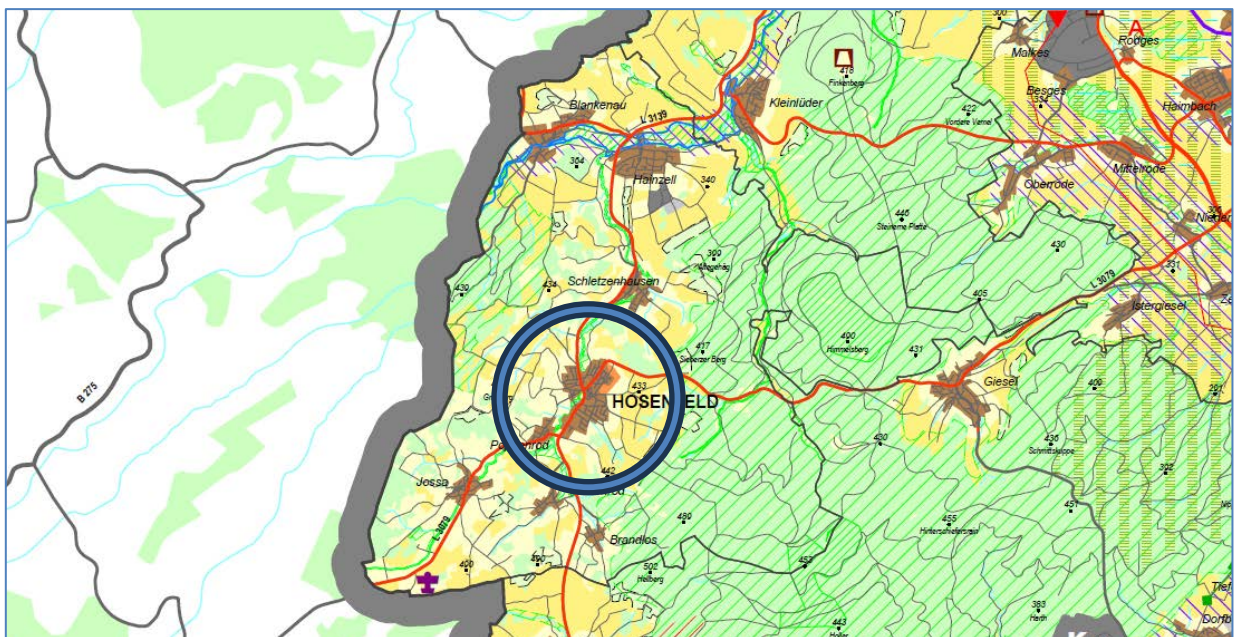
##### Vorgaben der Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich gem. Regionalplan Nordhessen 2009 im Vorranggebiet Siedlung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss die gemeindliche Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigen. Die Ziele in der Regionalplanung sind daher für die Gemeinde bindend, Vorbehalte können jedoch gegebenenfalls durch Abwägung überwunden werden.

Dem vorliegenden Bebauungsplan stehen keine Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) der Regionalplanung entgegen. Damit ist der vorliegende Bauleitplan aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich genehmigungsfähig.

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt das Plangebiet im Kontext des Regionalplans Nordhessen 2009:



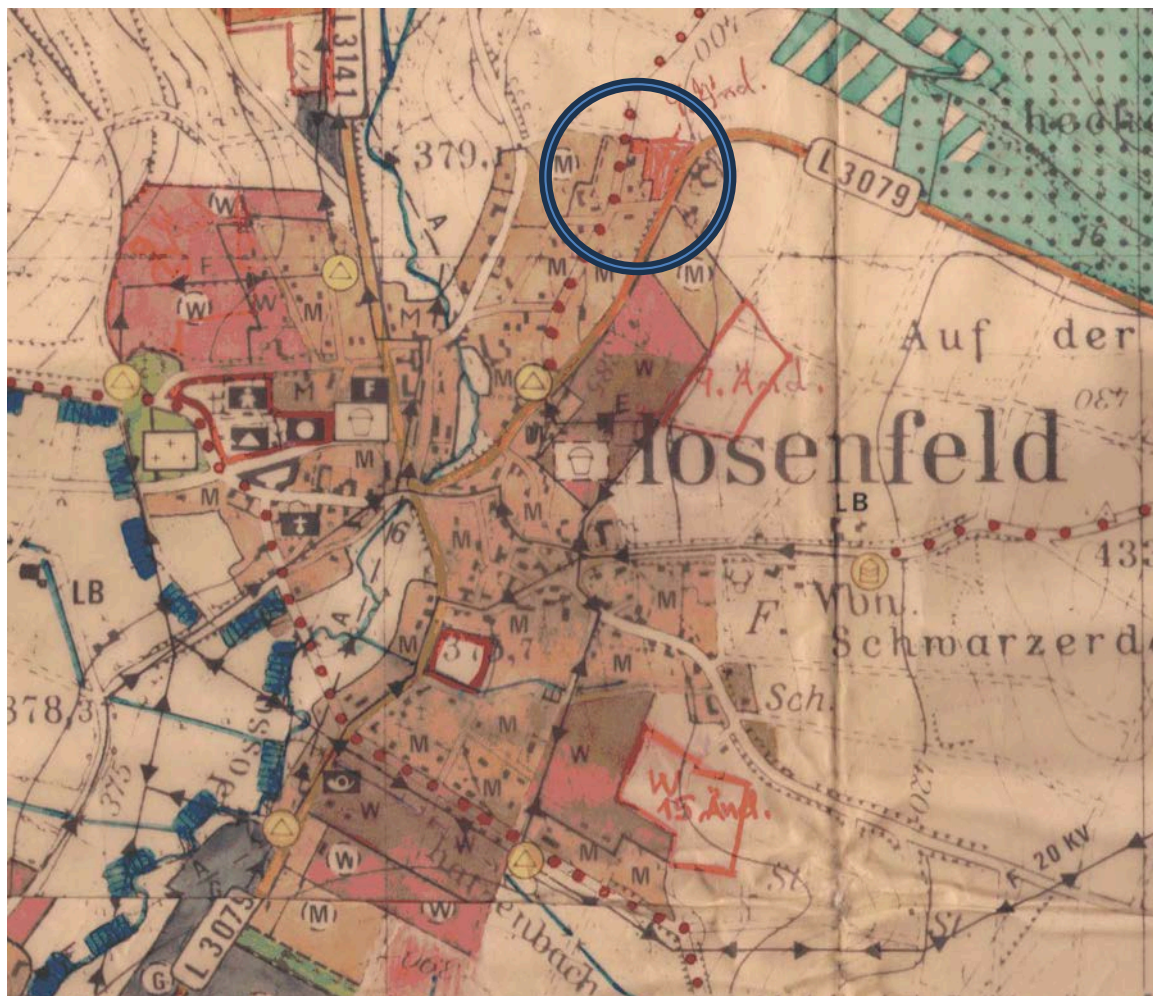


### 3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus besteht aber bei gewichtigen Gründen die Möglichkeit der parallelen bzw. der vorzeitigen Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan hingegen durch Berichtigung, d. h., ohne ein Änderungsverfahren, nachträglich angepasst werden.

10

In der nachfolgenden Abbildung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Ausweisung des »Allgemeinen Wohngebietes« anzupassen. Hieraus ergeben sich aber keine städtebaulichen Missstände bzw. Konflikte, da die Wohnruhe auch nach Umsetzung des Planes gegeben sein wird.





### 3.4 Landschaftsplanung

Der vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde Hosenfeld (2001) weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche »gemischte Baufläche« aus. Maßnahmen für dieses Gebiet wurden nicht festgelegt.

### 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für die Gemeinde wurden bisher keine sonstigen städtebaulichen Planungen und Konzepte erarbeitet.

### 3.6 Fachplanungen

Im Bereich der Kerngemeinde sowie dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bisher keine privilegierten oder nicht privilegierten Fachplanungen aufgestellt. Ein derartiges Planungsbedürfnis ist derzeit der Gemeinde Hosenfeld nicht bekannt.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans soll zunächst der Nachverdichtung dienen; im Zuge der Änderung werden auch die Festsetzungen auf ihren Regelungsinhalt überprüft und wenn notwendig, aktualisiert.

Die Nachverdichtung entspricht dabei dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Auch eine nachhaltige Entwicklung wird mit der Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vor. Der Flächennutzungsplan ist deshalb hinsichtlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche zu berichtigen. Ein reguläres Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht notwendig, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets auch nach Anpassung des vorbereitenden Bauleitplan gewährleistet bleibt.





## 5 Planinhalt

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

12

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Plankonzeption soll der westlich der Stichstraße Hillenbrandweg gelegene Teilbereich als »Allgemeines Wohngebiet« gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, wogegen der östliche Teilbereich weiterhin Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO bleibt. Die Änderung der Art baulicher Nutzung, im zuerst erwähnten Planbereich, ergibt sich aus der sich inzwischen entwickelten überwiegenden Wohnnutzung dieses Gebietsteils.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind laut Festsetzung folgende Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Diese festgesetzten Nutzungen entsprechen auch den Vorgaben der Baunutzungsverordnung gem. § 4.

Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen folgende Nutzungen gelten:

1. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
4. Anlagen für Verwaltungen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes werden die sonst gem. § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke als Ausnahme festgelegt. Die ungeprüfte Zulassung dieser Nutzungen könnte sich sonst negativ auf das Wohnumfeld auswirken; insbesondere dann, wenn hierdurch ein überhöhter Quell- und Zielverkehr entsteht oder die Größe der Anlagen hinsichtlich der sonst kleinformatigen Bebauung im Gebiet optisch belastet.

Die anderen Ausnahmen entsprechen ebenfalls den Vorgaben des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Unzulässig werden im Allgemeinen Wohngebiet folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.





Die Kleinräumigkeit des Allgemeinen Wohngebiets und seine Topografie erlaubt keine flächenintensiven Nutzungen und auch keine Nutzungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf für den Besucherverkehr. Sie würden dem Gebietscharakter im gesamten Quartier widersprechen. Hinsichtlich der nicht zulässigen Tankstellen wird auf die untergeordneten und in ihrem Querschnitt eingeschränkten Verkehrswegen innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Bereichen verwiesen. Diese Verkehrswege können einen höheren Quell- und Zielverkehr nicht uneingeschränkt aufnehmen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 30 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes<sup>2</sup> geforderten Darstellungen des Maßes der baulichen Nutzung werden in den Änderungsbereichen in Form der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Diese sind weitestgehend der benachbarten Siedlungsteile sowie der Festsetzungen sonstiger Bebauungspläne der Wohnbebauung des Ortsteiles Hosenfeld und der Topografie des Standortes angepasst und stören somit nicht die harmonische Ortsentwicklung dieses Ortsteiles.

Die Nutzungsintensität im Bebauungsplan ist demnach folgendermaßen festgelegt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets soll insgesamt 40 % (GRZ=0,4) und des Mischgebietes 60 % (GRZ=0,6) der Grundstücksflächen nicht überschreiten (§ 16, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO). Allerdings darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.
- Die festgesetzte Geschossflächenzahl gibt an, wie hoch der Geschossflächenanteil (Vollgeschosse) von Gebäuden (außer Nebenanlagen) im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche betragen darf. Diese soll im sowohl im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Mischgebiet gleichfalls 1,2, v. H., 120 % der Baugrundstücksfläche betragen. Auch diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

<sup>2</sup> Nach § 30 I BauGB ist ein Bebauungsplan dann qualifiziert, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.





- Außerdem wird die Höhe baulicher Anlagen als geografische Gebäudehöhe definiert. Aufgrund der durch die Topografie bedingten hohen Reliefenergie sind die Baubereiche nochmals unterteilt. Auf diese Weise werden bei einer höchstmöglichen Bebaubarkeit alle Baukörper im Plangebiet das natürliche Relief des Geländes darstellen und damit das Ortsbild erhalten. Insofern kann generell auf eine Festlegung der Bezugshöhe verzichtet werden. Die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe auf die Oberkante Dachhaut soll verhindern, dass die auf dem Gebäude geplante Fotovoltaikanlage ebenfalls in die maximale Höhe einbezogen werden muss. Wenn dem nicht so wäre, müsste diese Anlage nicht nur die konkrete Sonneneinstrahlung, sondern eben auch die maximale Höhe des Gesamtgebäudes berücksichtigen. Unter Umständen würde die Anlage somit einen geringeren Wirkungsgrad aufweisen.

Mit den o. g. Festsetzungen erhält das Baugebiet seinen Rahmen über die höchstmögliche Nutzungsintensität und passt sich der umgebenden Bebauung an.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den vorgenannten Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung ist allein die offene Bauweise möglich. Die offene Bebauung ist im ländlichen Raum typisch und soll aus diesem Grund auch im Plangebiet fortgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen und ihr Abstand zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Gebäudeteile in Ausnahmefällen möglich.

### 5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht vorgesehen und wird auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse – insgesamt ein Grundstückseigentümer – nicht benötigt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellten Verkehrswege entsprechen denen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### 5.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Bebauungsplangebiet sind keine zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.





#### 5.4 Grünflächen

Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Auf eine Ausweisung von Grünflächen wird zur Gewährleistung der Planungs- und Baufreiheit generell verzichtet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl; eine Verordnung ist deshalb nicht vorgesehen.

#### 5.5 Pflanzbindungen

Pflanzbindungen, also Flächen oder Einzelstandorte für Gehölze und sonstige Bepflanzungen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht explizit ausgewiesen. Im Rahmen der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sollen allerdings auch Gehölze gepflanzt und unterhalten werden.

#### 5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Beachtung und Anwendung der Eingriffsregelung nicht notwendig. Entsprechend werden keine Ausgleichsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

#### 5.7 Gestaltungsregelungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Reihe von Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude. Diese Festsetzungen sind ausschließlich Gestaltungsfestsetzungen, die den angrenzenden Bebauungen entsprechen. Diese Festsetzungen reflektieren die Planungshoheit der Gemeinde.

#### 5.8 Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen, welche im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden sollen. Darunter fallen Altlastenstandorte, Bergbaugebiete und Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

#### 5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen mit Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (Schutzgebiete etc.).





## 5.10 Hinweise

Sollten 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.

Das Hessische Nachbarschaftsgesetz (NachbG, HE) ist hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände (§ 16) zu beachten.

