



## Marktgemeinde Hilders, OT Eckweisbach 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“

### Begründung

<b>Fassung:</b>	02/2023	Entwurf
<b>Verfahrensübersicht:</b>	14.02.2023	Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“ im OT Eckweisbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und Beschluss über die formelle Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (nach §§ 3,4 BauGB)
	09.03.2023	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung
20.03.2023 bis	24.04.2023	Durchführung formelle Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 Abs.2 BauGB

Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH  
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
<b>2</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Städtebauliche Konzeption	6
2.2	Planungen	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Bodenschutz und Lärm	6
2.6	Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“	7
2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.8	Allgemeine Hinweise	9
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>13</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“ im Ortsteil Eckweisbach der Marktgemeinde Hilders aus dem Jahr 1982 schuf die Voraussetzungen für die die Errichtung von Wohnbebauung innerhalb eines ausgewiesenen Sondergebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung sowie Pensionen und private Zimmervermietungen bis zu 15 Betten.

Das Baugebiet ist aktuell zu ca. 50 % ausgelastet und entspricht mit den damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuell städtebaulichen Standards bzw. auch den örtlichen Gegebenheiten. Um eine bessere Vermarktung zu erzielen, soll daher der Bebauungsplan im Zuge einer 1. Änderung hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zu den baulichen Anlagen (GRZ, GFZ, Geschosszahl) angepasst werden. Um die Eigentümer der bereits bebauten und baurechtlich genehmigten Wohnhäuser nicht zu benachteiligen, werden daher auch diese Grundstücke in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen. Somit wird Ihnen auch die Möglichkeit für einen angepassten Um- oder Ausbau ihrer Gebäude gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Augsgrund“ beinhaltet die Flurstücke 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/16, 52/18, 52/19, 52/25, 52/27, 52/28, 52/29, 52/30, 51/4, 51/7, 55/7, 55/8, sowie auf die Flurstücke der öffentlichen Straßen 52/31, 52/33 sowie 52/32 teilweise, der Flur 11 in der Gemarkung Eckweisbach. Der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 14.725 m<sup>2</sup> und ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

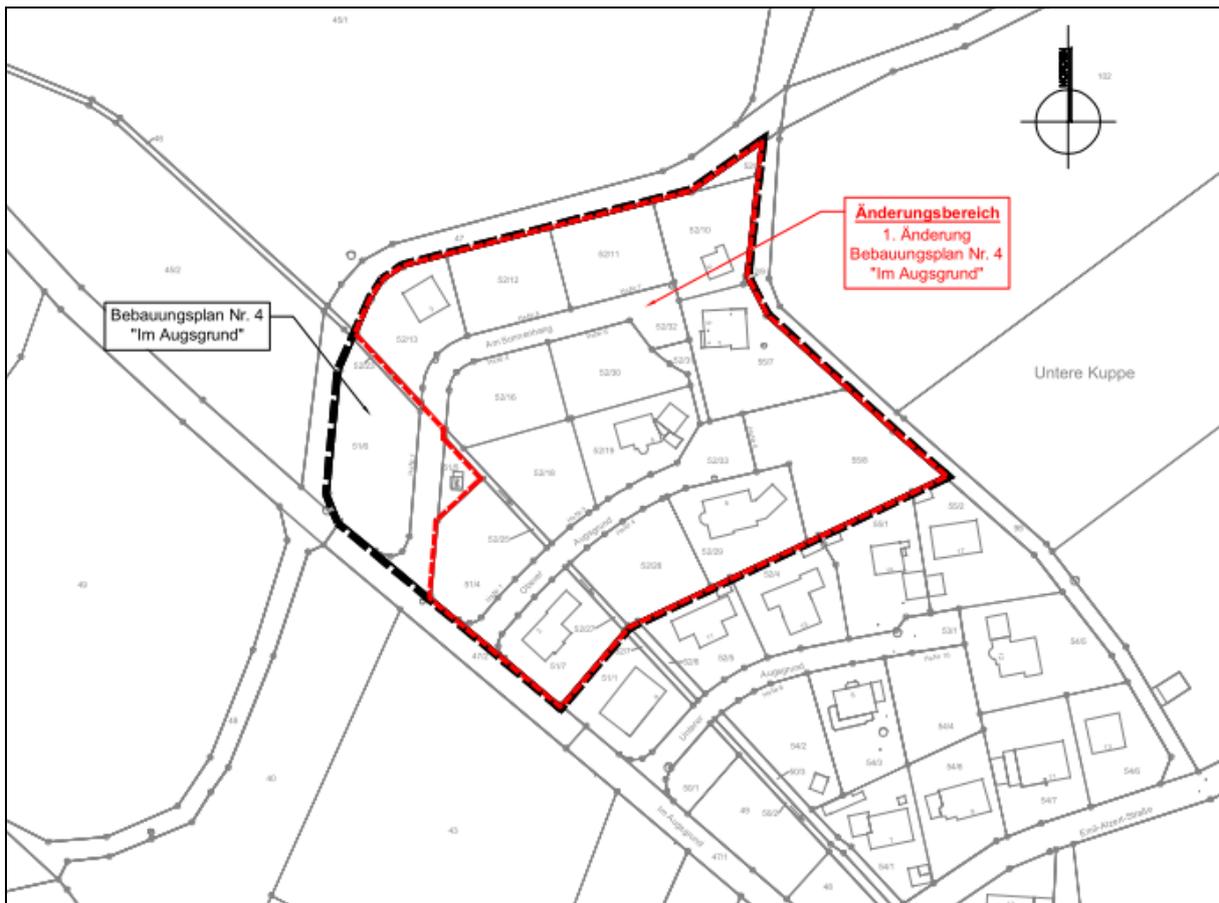


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr.4 „Im Augsgrund“ und Darstellung des Änderungsbereiches

## 1.2 Verfahrensart

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.4 „Im Augsgrund“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Dies ist möglich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die zulässige bebaute Grundfläche bzw. Grundfläche des Änderungsbereiches nicht größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist (§13a Abs1 BauGB). Im beschleunigten Verfahren

kann - wie auch im vereinfachten Verfahren - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Behörden- und Bürgerbeteiligung) nach §§ 3, 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wird im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfordert keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Festsetzungen sowie Hinweise zum Arten- und Biotopschutz getroffen sowie Hinweise zum Schutz von Boden und Wasser.

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird der Vorhaben- und Erschließungsplan konzipiert.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Entwicklung und Aufwertung bestehender Siedlungsstrukturen (Innenentwicklung)
- Einbeziehung des Baugebietes durch intensive Begrünung in die Landschaft
- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen

### **1.3 Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens**

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ soll Planungsrecht für eine an das Plangebiet / Änderungsbereich angepasste Bauweise innerhalb des B-Planes geschaffen werden. Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind geprägt von einer starken Hanglage und daher nur bedingt entsprechend der bestehenden Festsetzungen bebaubar. Zudem erweist sich die damals festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und Geschossflächenzahl von 0,3 bei einer zulässigen 1-geschossigen Bauweise mit Einliegerwohnung oder Pension als nicht praktikabel. Die zulässige überbaubare Fläche bei Einhaltung der Eingeschossigkeit und Ausweisung einer Einliegerwohnung / Pension lässt keinen geeigneten großen Wohnraum für eine Familie zu und ist auch aufgrund der Hanglage somit nicht rentabel.

Durch die geplanten Anpassungen der Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der 1. Änderung sollen die noch unbebauten Baugrundstücke attraktiver werden, die Grundzüge und Ziele der allgemeinen Planung bzw. des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ jedoch beibehalten werden. Somit werden die Art der baulichen Nutzung (Einzelhäuser mit Einliegerwohnung / Pension), Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes und Gestaltung und zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie auch die meisten der Gestaltungsvorschriften unverändert in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ beibehalten.

Die Anpassungen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 beziehen sich daher hauptsächlich auf die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen (GRZ, GFZ, Geschosse, Höhe der baulichen Anlagen). Dies entspricht auch der aktuellen Vorgaben der Stadtentwicklung. Es ist sinnvoll bereits vorhandene und voll erschlossene Baugebiete nachzuverdichten, als neue Gebiete an anderer Stelle auszuweisen. Durch die Ausweisung der 1. Änderung des Bebauungsplans auch im Bereich der bereits bebauten Flächen, soll den Anliegern/Eigentümern dieser Grundstücke die Möglichkeit gegeben werden im Rahmen der geänderten Festsetzungen Ihre Gebäude um- oder ausbauen.

Weiterhin werden die bereits vorhanden öffentlichen Straßen „Am Sonnenhang“ und „Im Augsgrund“ in ihrer tatsächlichen Lage im Änderungsbereich des Bebauungsplans dargestellt.

### **1.4 Planungsrechtliche Situation**

#### Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung im Bestand aus. In Richtung Norden schließen Flächen der Landwirtschaft an das Plangebiet, welche als Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet sind. Zudem werden diese Landwirtschaftsflächen als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen.

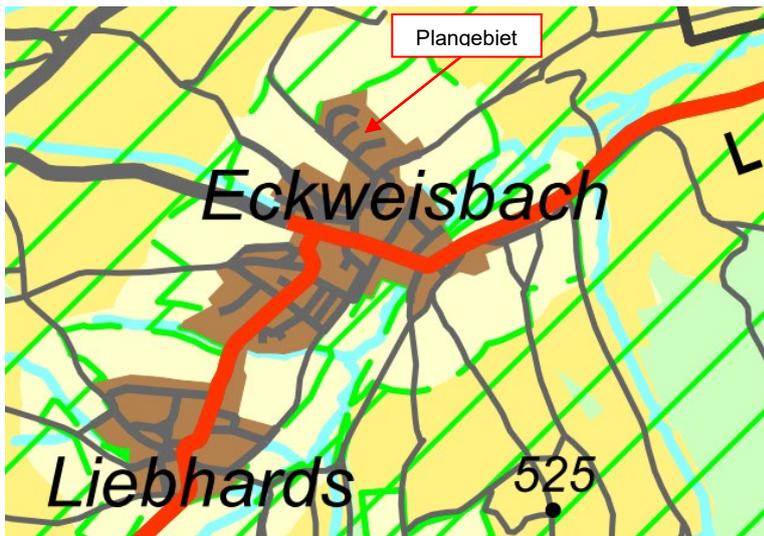


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen, 2010

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Hilders, Bereich OT Eckweisbach wird das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.4 „Im Augsgrund“ vor, welcher durch das Planvorhaben erstmalig geändert werden soll. Ziel der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans, ist die Schaffung von Planungsrecht, um eine bessere Bebaubarkeit der noch unbebauten Grundstücke welche bereits als Wohnbaufläche für Einzelhäuser mit Einliegerwohnung / Pension ausgewiesen wurden, aufgrund der gegebenen topografischen Gegebenheiten zu ermöglichen und den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke die Möglichkeit baulicher Anpassungen zu schaffen.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ um eine Fläche der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung von Teilflächen handelt, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ getroffenen Festsetzungen werden nachfolgend in der Begründung erläutert.

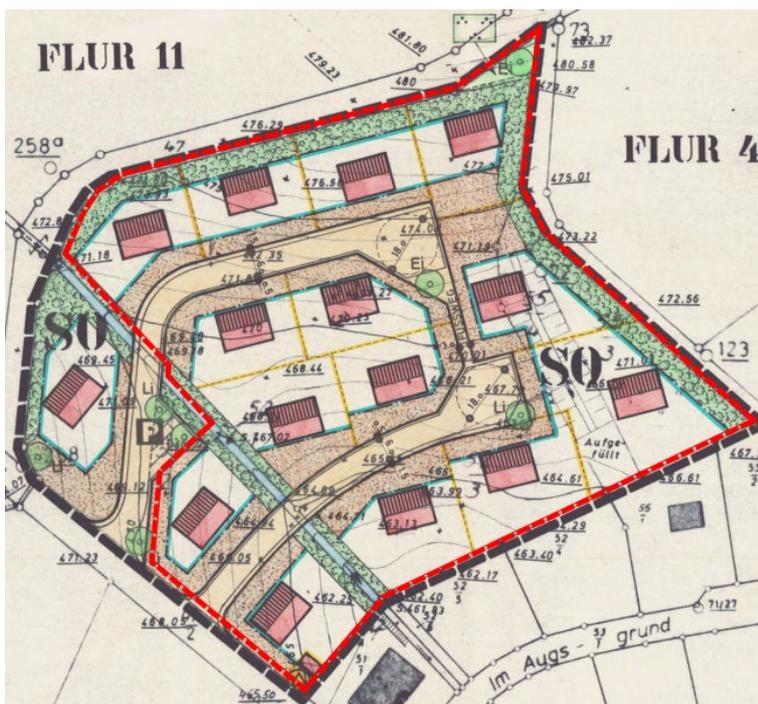


Abb. 3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 4 „Im Augsgrund“ mit Darstellung des Änderungsbereiches

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“, Marktgemeinde Hilders, OT Eckweisbach – Begründung

## **2 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **2.1 Städtebauliche Konzeption**

Das aktuell bereits als Sondergebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesene Plangebiet der 1. Änderung ist bereits voll erschlossen. Einige der Baugrundstücke sind jedoch aktuell noch ungenutzt bzw. unbebaut. Andere Grundstücke sind bereits bebaut. Aufgrund der hier schwierigen topographischen Lage der Grundstücke und der festgesetzten Art der Nutzung (Wohnhaus mit Einliegerwohnung/Pension) bei einer nur eingeschossigen Bauweise sind die Grundstücke schwierig zu Vermarkten.

Durch die Anpassungen der Festsetzungen soll hier eine moderne und dem Standort angepasste Bebauung ermöglicht werden, um das Bebauungsplangebiet weiter auszulassen und so eine gezielte Verdichtung im Ortsgebiet von Eckweisbach zu erzielen. Und auch den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke die Möglichkeit einer Anpassung / Ausbaus ihrer Bebauung im Rahmen der neuen Festsetzungen zu ermöglichen.

Das Planvorhaben leistet durch die Nachverdichtung einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht damit den Vorgaben des BauGBs § 1a Abs. 2 mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Maßnahmen umzusetzen, die die Bodenversiegelung auf das Notwendigste begrenzt.

#### Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist bereits als Sondergebiet für Einzel- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Pension ausgewiesen und bereits voll erschlossen (öffentliche Straße, Wasser-/Abwasser etc.). Durch die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das z. Teil noch unbebaute Gebiet für Familien attraktiver werden. Die Gemeinde hofft hier auf eine bessere Vermarktung und Auslastung des bereits erschlossenen Gebietes. Die Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hilders wächst zunehmend. Durch die bessere Ausnutzung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen kann auf eine Neuausweisung von Baugebieten, vor allem hier im Ortsteil Eckweisbach, aktuell verzichtet werden.

### **2.2 Planungen**

Um eine mögliche Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in das Orts- und Landschaftsbild optimal einzupassen, und dabei die topographischen Gegebenheiten der Grundstücke optimal zu nutzen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) getroffen sowie auch Abstandregelungen und Zulässigkeiten von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,

Weiterhin werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude/Dächer, der Grundstücksfreiflächen und Beleuchtung innerhalb des Gebietes getroffen, um dieses in die Umgebung einzupassen.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Im Augsgrund“ sowie die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes „Am Sonnenhang“ und „Oberer Augsgrund“.

Eine fußläufige Erschließung ist ebenfalls über die genannten öffentlichen Straßen gegeben sowie über ausgewiesene fußläufige Wege innerhalb des Plangebietes bzw. zwischen den Erschließungsstraßen.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Plangebiet, hier im Bereich der öffentlichen Straße „Im Augsgrund“, „Am Sonnenhang“ und „Oberer Augsgrund“ an, so dass entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen/ Medien liegen ebenfalls im Gebiet selbst an und können für die jeweiligen Baugrundstücke erweitert werden.

### **2.5 Bodenschutz und Lärm**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine breite anthropogen überformte Fläche bzw. Gebiet. Das Gebiet ist bereits als Baufläche ausgewiesen und zum Teil bereits bebaut.

Im Allgemeinen sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Nutzungen als Sondergebiet für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. Pension ausgewiesen. Durch das Vorhaben im 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“, Marktgemeinde Hilders, OT Eckweisbach – Begründung

Änderungsbereich werden diese Nutzungen fortgesetzt, diese führen nicht zu Veränderungen gegenüber dem Bestand im Hinblick auf Lärmimmissionen.

## **2.6 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“**

Grundsätzlich richtet sich die geplante Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen.

Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert:

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§16 bis 23 BauNVO)

Die geplante Bebauung soll sich in das Ortsbild und die topographischen Gegebenheiten einfügen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet beträgt 0,2 und wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung auf 0,3 festgesetzt. Weiterhin wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Änderungsbereich auf 0,5 festgesetzt um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, um so aufgrund der Hanglage eine möglichst gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Ein Kellergeschoss ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, auch als Vollgeschoss.

Aufgrund der Hanglage wird die maximal talseitige Gebäudehöhe auf 7,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt hierfür ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche am Gebäude talseits.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone, Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

### Nebenanlagen – Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) bei Garagen mindestens 5,00 m beträgt und bei Carport mindestens 3,0 m eingehalten werden.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis zu 3,00 m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

## **2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die Anpassungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich sollen die umgebenden Baustrukturen im positiven Sinne ergänzt werden. Die Bebauung soll sich an die topographischen Gegebenheiten und vorhandenen Gebäudestrukturen anpassen.

Die für das Gebiet der 1. Planänderung getroffenen bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO werden nachfolgend geschildert:

Dachformen, Dachneigung sowie Gestaltung der Dächer und Fassaden

- Im Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Flachdächer (FD) und Sattel- und Walmdächer (SD / WD) mit einer Neigung von 25 bis 35°. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 10° bis 25° sowie Dachgauben, die eine Länge von höchstens 2/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.
- Ein Kniestock ist unter Einhaltung der max. zulässigen talseitigen Gebäudehöhe zulässig.
- Zwerchhäuser sind zulässig. Die festgesetzte bauliche Höhe darf durch die aus der Fassade entwickelten Zwerchhäuser nicht überschritten werden. Weiterhin dürfen Zwerchhäuser max. 1/3 der Fassadenbreite des Hauptkörpers einnehmen.
- Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von

mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

- Für die Dacheindeckung und Fassadenverkleidung sind glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig.

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

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

#### Beleuchtung (§ 91 Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

- Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:
  - der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
  - max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
  - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
  - Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
  - Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> im dörflichen Bereich und 5 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Für Straßen gilt: Die Höhe von Lichtmasten muss sich nach der Gebäudehöhe richten und darf zwei Drittel davon nicht überschreiten. Einschlägige Normwerte (z.B. Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 und DIN-EN13201) dürfen nicht überschritten werden, um ein Übermaß an Licht zu vermeiden.

#### Gestaltung privater Grünflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen in Punkt 7a und 7b des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 „Im Augsgrund“ sind dabei einzuhalten.
- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie:
  - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
  - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## 2.8 Allgemeine Hinweise

### Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

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

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

### Denkmalschutz

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

### Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

### Arten- und Biotopschutz

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

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

### Hinweise zu der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ OT Eckweisbach

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“ außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten unverändert weiter. Die Festsetzungen in den Punkten 5. – Stellung der baulichen Anlagen; Punkt 7a und 7b zu Grünflächen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie im Punkt 9 - Abgrabungen und Aufschüttungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 gelten unverändert auch im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 fort. Dies gilt auch für Gestaltungsvorschriften Nr. 2, 3 und 4 sowie den nachrichtlichen Übernahmen.

Bereits bestehende und baurechtlich genehmigte Gebäude / Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung unterliegen den Bestandschutz. Bei geplanten Um-/Aus- oder Neubauten sind jedoch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindlich.

### 3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfordert keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie kein Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ ist bereits als Sondergebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Pension ausgewiesen. Die ausgewiesenen Baugrenzen werden weitestgehend auch in der 1. Änderung beibehalten. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird im Zuge der Änderung auf 0,3 erhöht. Diese Änderung berücksichtigt eine angemessene Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Die damit einhergehende zusätzliche Überbauung des hier bereits anthropogen überformten Bodens wird für die Schutzgüter Boden und Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nachfolgende Festsetzungen zu Schutz des Bodens sowie Klima und Luft:

- Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten. Die Festsetzungen in Punkt 7a und 7b des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 „Im Augsgrund“ sind dabei einzuhalten.
- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie:
  - o auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - o nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
  - o oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Weiterhin werden nachfolgende Hinweise und Empfehlungen zum Arten- und Biotopschutz aufgeführt:

- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).
- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz

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

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

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

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

Die durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung soll sich durch getroffene Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Sondergebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Pension. Durch die Vorgabe der Art der Nutzung soll hier für das Gebiet eine Art Wohngebiet geschaffen werden. Es gelten daher die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts.

Alle sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

#### **5 Klimaschutz**

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

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

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in besiedelten Räumen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ die überbaubaren Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt und die überbaubare Fläche durch Baugrenzen definiert. Die nicht bebauten Flächen sind somit neue Grün- und Freiflächen herzustellen und zu entwickeln. Die Lage der geplanten Bebauung sowie die bauliche Höhe sind so festgesetzt, dass sich die geplante Bebauung in die Topographie einpasst, um vorhandene Luftleitbahnen nicht negativ zu beeinflussen. Da es sich bereits um eine ausgewiesenes Wohnbaugebiet handelt, werden durch die Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Klima-/Luft-Verhältnisse vor Ort erwartet.

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

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

## **6 Altablagerungen und Altlasten**

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen<sup>1</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>2</sup> im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst sowie der 1. Änderung liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ und der 1. Änderung liegen nicht in einem Trinkwasser oder Heilquellenschutzschutzgebiet.

### Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung ist im Bereich des öffentlichen Straßennetzes innerhalb des Plangebietes anliegend.

### Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung und Erschließung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ wurde bereits der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

---

<sup>1</sup> § 2 IV BBodSchG

<sup>2</sup> § 2 V BBodSchG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Im Augsgrund“, Marktgemeinde Hilders, OT Eckweisbach – Begründung

### Bodenversiegelung

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, indem Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Nebenanlagen getroffen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Da es sich bei der überplanten Fläche um bereits ausgewiesenes Bauland handelt und diese bereits anthropogen überprägt ist, kommt es durch das Vorhaben bzw. Planänderung zu keinen erheblichen zusätzlichen Eingriffen in den Boden.

### Oberirdische Gewässer

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4. „Im Augsgrund“. Ausschließlich ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben quert das Plangebiet und soll so in seiner Länge mit den daran angrenzende ausgewiesenen Grünflächen erhalten bleiben.

## **8 Denkmalschutz**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Augsgrund“ bekannt.

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

## **9 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Eigentum der Gemeinde bzw. Privatbestz.

## **10 Kosten**

Die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von Gemeinde Hilders getragen.

## **11 Literatur**

Geodaten des HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand jeweils Dezember 2022, aktualisiert 02.2023):

- BodenViewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>)
- Natureg Viewer Hessen (<https://natureg.hessen.de>)
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (<https://gruschu.hessen.de>)
- Überschwemmungsgebiete (*Überschwemmungsgebiete Hessen nach §45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie* – <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)
- Grundwasserbeschaffenheitsbericht HALUNG ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/grundwasser/artikel/Grundwasserbeschaffenheitsbericht\\_2017.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/grundwasser/artikel/Grundwasserbeschaffenheitsbericht_2017.pdf))