



## **Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Hünfeld „Neuordnung Bachstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 8**

# **Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Neuordnung Bachstraße“ befindet sich im Westen der Hünfelder Kernstadt, parallel verlaufend südlich der Großenbacher Straße. Er umfasst die größtenteils bereits bebauten Grundstücke entlang der Bachstraße mit Ausnahme der Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Bachstraße“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nord-Westen durch die Großenbacher Straße,
- im Nord-Osten durch die Straße Im Hachtel,
- im Süd-Osten durch die Brahmsstraße,
- im Süd-Osten durch die Molzbacher Straße.

Die Abgrenzung des ca. 49.880 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

### **2. Anlass / Ziele der Planung**

Das vorliegende Gebiet ist vornehmlich durch Einfamilienhäuser aus den 1960er Jahren geprägt. In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich Erweiterungen und Aufstockungen der bestehenden Wohnhäuser. Insbesondere die Dachaufstockungen konnten wegen fehlender Einfügung gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht ermöglicht werden. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Daher soll die Neuordnung der Bebauung entlang der Bachstraße hinsichtlich maximal möglicher Erweiterungen und Aufstockungen mittels Aufstellung dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Zudem wird eine Innenverdichtung angestrebt, da hierdurch wie vom Gesetzgeber gefordert mit Grund und Boden sorgsam umgegangen wird.

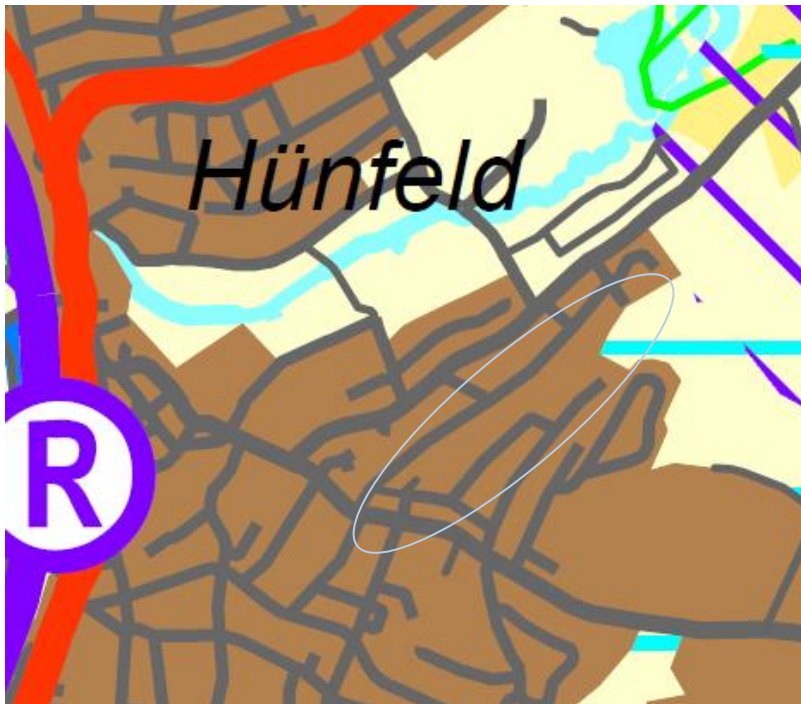
Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 „Am Galgenberg“, rechtskräftig seit dem 24.04.1970, Nr. 44 „Bachstraße“, rechtskräftig seit dem 10.12.2008 und Nr. 47 1. Änderung „Verlängerte Bachstraße“, rechtskräftig seit dem 17.01.1986. Die ersten beiden Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern und einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen aus. Der B-Plan Nr. 47 1. Änderung weist ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss aus.

Die geplante Ausnutzung dieses Bebauungsplans orientiert sich an den bestehenden Bebauungsplänen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern, einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, offene Bauweise, Einzelhausbebauung und maximal zwei Vollgeschosse fest, wobei aufgrund der Hanglage das Kellergeschoss ausnahmsweise auch als drittes Vollgeschoss zugelassen werden kann, wenn GRZ und GFZ nicht überschritten wird und die Höhenfestlegungen von Traufe und First eingehalten werden.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Kassel stellt den Änderungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.2 Flächennutzungsplan

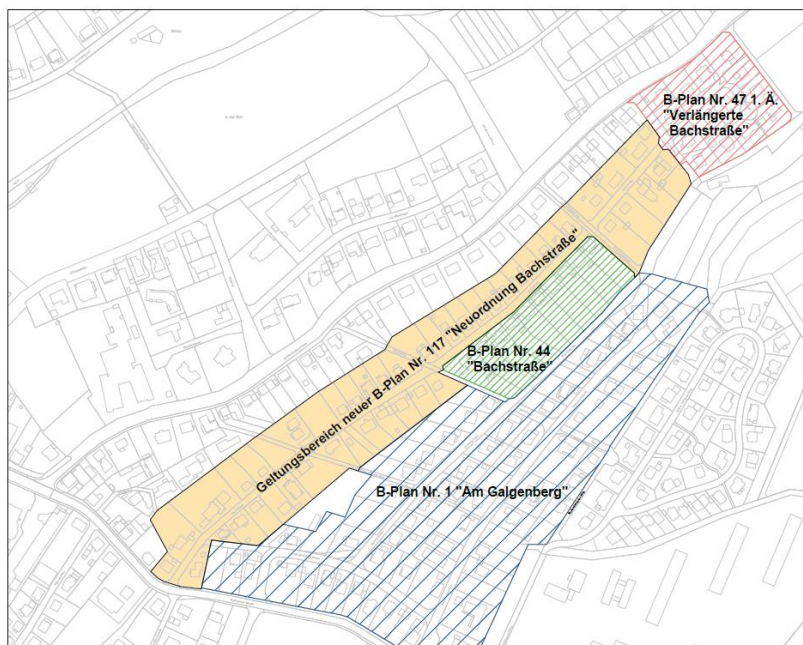
Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) festgelegt. Hier wird keine Änderung vorgenommen, so dass der Flächennutzungsplan unberührt bleibt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 1 „Am Galgenberg“, Nr. 44 „Bachstraße“ und Nr. 47 1. Änderung „Verlängerte Bachstraße“ bleiben unberührt.



### 3.4 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB. Es wurde gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung (Screening) vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### 5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Großenbacher Straße am Hang. Dieses Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauungen, dabei sind hier im wesentlichen freistehende Einfamilienhäuser im Bestand vorhanden, weniger Mehrfamilienhäuser.

### 5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße Molzbacher Straße (K 121).

### 5.3 Denkmalschutz

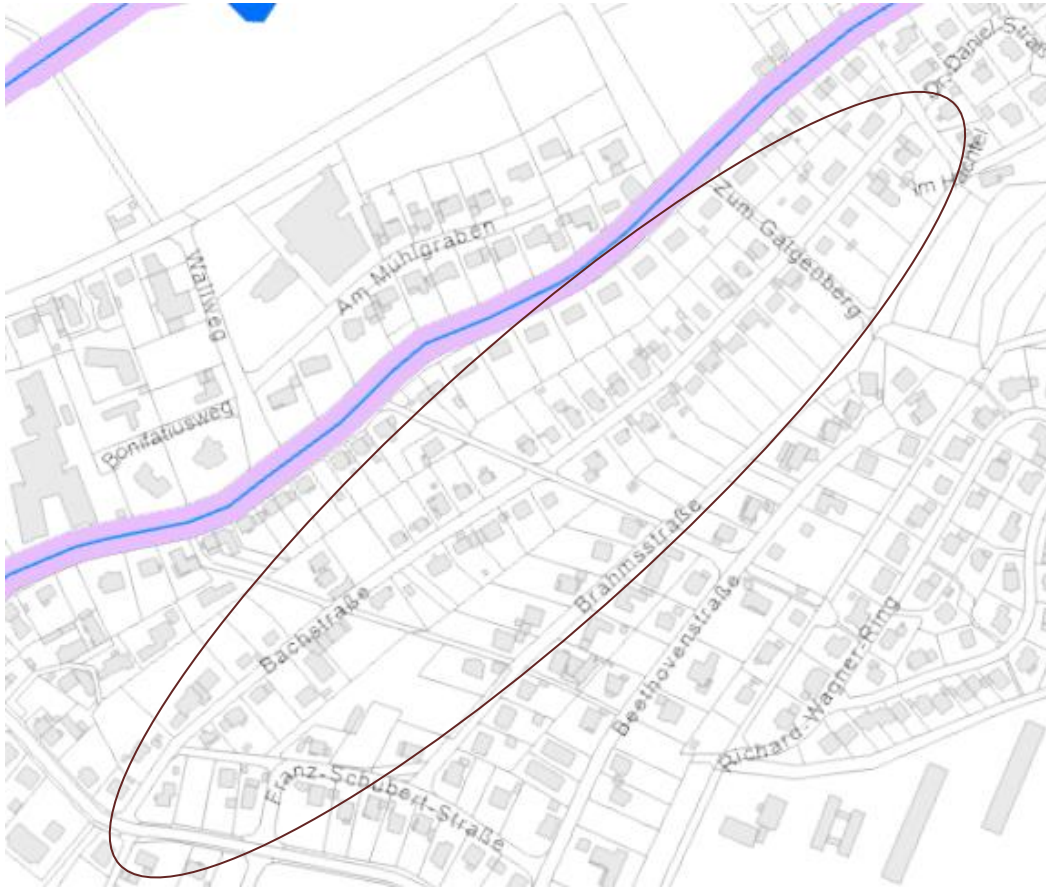
Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

#### 5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, befinden sich Geltungsbereich keine Fließgewässer.



Auszug aus dem HLNUG Natureg Viewer unter [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)

#### 5.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Nordwesten geneigtes Gelände.

#### 5.6 Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

#### 5.7 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes hat diese Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen.

### **6. Ziele der Bebauungsplanänderung**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung der vorhandenen baulichen Struktur, so dass den Grundstückseigentümern mehr Möglichkeiten für Erweiterungen und Aufstockungen ihrer Wohnhäuser geschaffen werden, die derzeit wegen des mangelnden Einfügens gemäß § 34 BauGB nicht möglich sind.

Durch die nun festgesetzten Baufenster können auch im straßenabwandten Grundstücksbereich noch Gebäude geschaffen bzw. erweitert werden. Zudem können die Wohngebäude bis zu einer gewissen Höhe aufgestockt werden.

Die durch den Gesetzgeber erwünschte Verdichtung des Innenbereichs vor einer Außenbereichsentwicklung und dem damit einhergehenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hiermit genüge getan.

## 7. Planinhalte des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit im WA entspricht der Regelung des § 4 Abs. 2 der BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Lediglich Ferienwohnungen, die nach Rechtsprechung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft werden, sind im Geltungsbereich als allgemein zulässig festgesetzt, da von diesen Nutzungen keine erheblichen Störungen ausgehen.

Änderungen in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind nicht vorgesehen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Traufhöhe (TH) und maximaler Firsthöhe (FH) bestimmt. Diese bezieht sich sowohl talseits als auch bergseits auf den Höhenverlauf der Bachstraße. Der Bezugspunkt ist dabei die Endausbauhöhe der Bachstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des jeweiligen Grundstücks. Dadurch gleichen sich die maximalen Gebäudehöhen dem Höhenverlauf der Bachstraße an, die von Südwesten nach Nordosten ein Gefälle von etwa zehn Metern aufweist.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegen. Die Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild sind gewährleistet. Entsprechend wird die Grundflächenzahl von 0,4 aus den derzeit rechtskräftigen direkt angrenzenden Bebauungsplänen übernommen.

#### *Geschossflächenzahl (GFZ)*

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls wie die angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf 0,7 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unterhalb der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete dargestellten Orientierungswerte für die Obergrenzen. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der gesamten städtischen Siedlungsstruktur ein.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Im Bestand sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, wobei teilweise das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage zu einem dritten Vollgeschoss wurden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser, den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der steilen Hanglage können Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn GRZ, GFZ und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

#### *Maximale Traufhöhe (TH)*

Da nicht sichergestellt werden kann, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung allein durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, soll die städtebauliche Anpassung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Planbereich auch durch Höhenvorgaben für die Gebäude gesteuert werden.

Die Grundlagenermittlung der vorhandenen Gebäude hat ergeben, dass folgende durchschnittliche Trauf- und Firsthöhen (bezogen auf Oberkante Bachstraße) im Bestand vorhanden sind:

#### Nordwestlich der Bachstraße (Hangseite)

Durchschnittliche Traufhöhe	4,30 m
Durchschnittliche Firsthöhe	7,90 m

#### Südöstlich der Bachstraße (Bergseite)

Durchschnittliche Traufhöhe	7,20 m
Durchschnittliche Firsthöhe	10,50 m

Aufstockungen werden insbesondere bei niedrigeren Gebäuden besser ermöglicht und ohnehin schon höhere Gebäude werden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, damit sich diese in die Umgebung noch einfügen.

Folgende Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt:

Nordwestlich der Bachstraße (Hangseite)

Maximal mögliche Traufhöhe 5,50 m

Maximal mögliche Firsthöhe 9,00 m

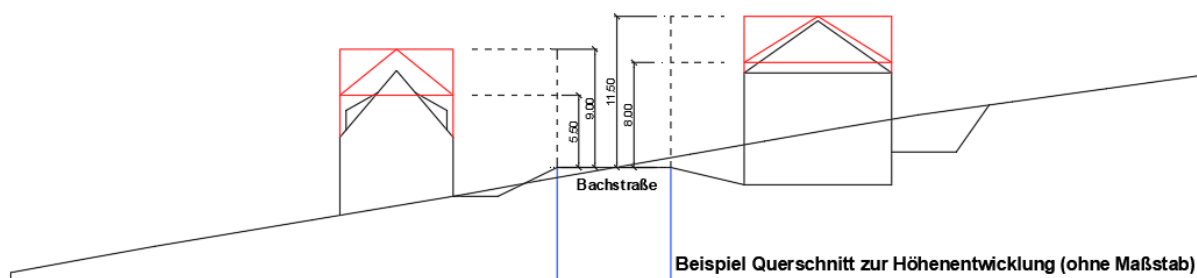
Südöstlich der Bachstraße (Bergseite)

Maximal mögliche Traufhöhe 8,00 m

Maximal mögliche Firsthöhe 11,50 m

Maßgeblich ist dabei die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks.

Zur Verdeutlichung hier ein Querschnitt zur Höhenentwicklung:



Die Hanglage der Grundstücke nordwestlich (hier links) und südöstlich (hier rechts) wird dadurch deutlich veranschaulicht. Die roten Linien zeigen dabei die neuen Trauf- und Firsthöhen. Da die Gebäude auf der Bergseite bereits große Höhen aufweisen, ist hier oftmals eine weniger große Erhöhung möglich, während einige Gebäude auf der Hangseite im Vergleich zur Bachstraße eher tiefer in den Hang gelegt wurden. Die Aussicht aus den Wohnungen der bergseitigen Wohngebäude bleibt größtenteils erhalten.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung und Erweiterung der Wohngebäude wird ein Baufeld geschaffen, das einfachen bis komplexeren Wohnhäusern ausreichend Platz bietet.

### 7.4 Flächen für Stellplätze

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Zufahrten und nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

### 7.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Dabei darf die Traufhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden, um die Untergeordnetheit darzustellen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung hingewiesen.

Der Grundsatz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden.

## **9. Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum einen über die Großenbacher Straße (K 122), über die Molzbacher Straße (K 121) und die Straße Großenbacher Tor vollständig erschlossen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### 10.1 Gas, Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch den zuständigen Versorgungsträger, die Stadtwerke Hünfeld GmbH erschlossen werden.

### 10.2 Entwässerung

Die Ableitung der Abwässer kann über das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die Abwässer können der bestehenden Kläranlage in Hünfeld zugeführt werden.

## **11. Umweltbezogene Belange**

### 11.1 Tiere und Pflanzen

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB handelt, ist gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig ist.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

### 11.2 Boden

Für den Boden kann hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt gemäß den vorliegenden Daten / Bodenvierer Hessen innerhalb des Plangebietes keine besondere Bedeutung festgestellt werden.

Es treten innerhalb des Plangebietes allgemein typische und weit verbreitete Böden auf. Besonders wertvolle oder schützenswerte Böden sind nicht betroffen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist es vorgesehen, dass bei der Bebauung und Erschließung der Fläche die Vorgabe an die Baufirmen, das Befahren der Grundstücke und die Lagerung von Baustoffen nur eingeschränkt auf das tatsächlich zu bebauende Areal erfolgt. Temporäre Flächen zur Baustelleneinrichtung, Lagerplätze etc. werden so wiederhergestellt, dass dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vermieden werden.

Zudem sind die vorgesehenen Eingriffe in den Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits heute zulässig.

### 11.3 Luft

Die Umgebung des Plangebietes ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung.

### 11.4 Klima

Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

### 11.5 Wasser



Innerhalb des Plangebietes sind normale Oberflächenwässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch die baulichen Anlagen erkennbar.

11.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage und bereits vorhandener Bebauungen sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Ansonsten ist ein Einfügen der baulichen Anlagen grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild vorhanden.

11.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkung der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intakten bodenabhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

11.8 Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

<b>1 Merkmale des Bebauungsplanes</b>		
1.1	Setzt der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung?	nein
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan andere Pläne und Programme?	nein
1.3	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung?	nein
1.4	Weist der Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme auf?	nein
1.5	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	nein
<b>2 Werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Gebiete betroffen? ***</b>		
2.1	Natura 2000 – Gebiete (§ 7 (1) BNatSchG)	nein
2.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	nein
2.3	Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	nein
2.4	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	nein
2.5	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	nein

2.6	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	nein
2.7	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)	nein
2.8	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG)	nein
2.9	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nein
2.10	Gebiete mit überschrittenen Umweltqualitätsnormen	nein
2.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, zentrale Orte (§ 2 (2) Nr. 2 ROG)	nein
2.12	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	nein
<p>***</p> <p>Bewertet wird die potentielle Betroffenheit der jeweiligen Gebiete hinsichtlich ...                  ... Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,                  ... kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,                  ... Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen),                  ... Umfang und räumlicher Ausdehnung der Auswirkungen,                  ... Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>		

## 12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und Hinweise zum Bodenschutz. Dann noch Hinweise zu Straßenbaumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen bezüglich Telekommunikation und Empfehlungen für die Außenbeleuchtung, um der zunehmenden Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

## 13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

### 13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117	ca. 49.880 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 41.590 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 16.636 m <sup>2</sup>

### 13.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt

Hünfeld, 05.06.2024

Dipl.-Ing. Quinkler