

# **GEMEINDE FULDABRÜCK**



## **BEGRÜNDUNG**

**zum  
Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der B 83"  
6. Änderung**

**Ortsteil Bergshausen**

**(Beschleunigtes Verfahren Gemäß § 13a BauGB)**

**Entwurfsstand: 05. August 2020**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB</b> .....	<b>4</b>
2.1	<i>Verfahrenswahl</i> .....	4
2.2	<i>Verfahrensablauf</i> .....	4
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i> .....	6
4.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i> .....	6
4.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i> .....	6
4.4	<i>Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung</i> .....	6
4.5	<i>Bestehendes Planungsrecht</i> .....	6
4.6	<i>Altlasten</i> .....	7
4.7	<i>Bombenabwurfgebiet</i> .....	7
<b>5</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>8</b>
5.1	<i>Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i> .....	8
5.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i> .....	8
5.3	<i>Eingriffsregelung</i> .....	9
<b>6</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
6.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i> .....	9
6.2	<i>Grünordnung</i> .....	10
6.3	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	10
6.4	<i>Hinweise</i> .....	10
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>11</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zwei Bauherren aus Lohfelden beabsichtigen auf dem an der Straße *Kurze Hecke* gelegenen Grundstück im Ortsteil Bergshausen, zwei Geschäfts-/ Wohnhäuser zu errichten. Da das Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der B 83" aus dem Jahre 1976 als Gewerbefläche festgesetzt ist, muss zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnnutzung der Bebauungsplan geändert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Grundstückes durch Ausweisung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

### 2.1 Verfahrenswahl

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B 83" kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit dieses Verfahrens erfüllt sind:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (s. Kap. 5).

### 2.2 Verfahrensablauf

#### • **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Offenlagebeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück hat in der Sitzung am 18.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich der B 83“ sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.06.2020 in den Fuldabrücker Nachrichten bekannt gemacht.

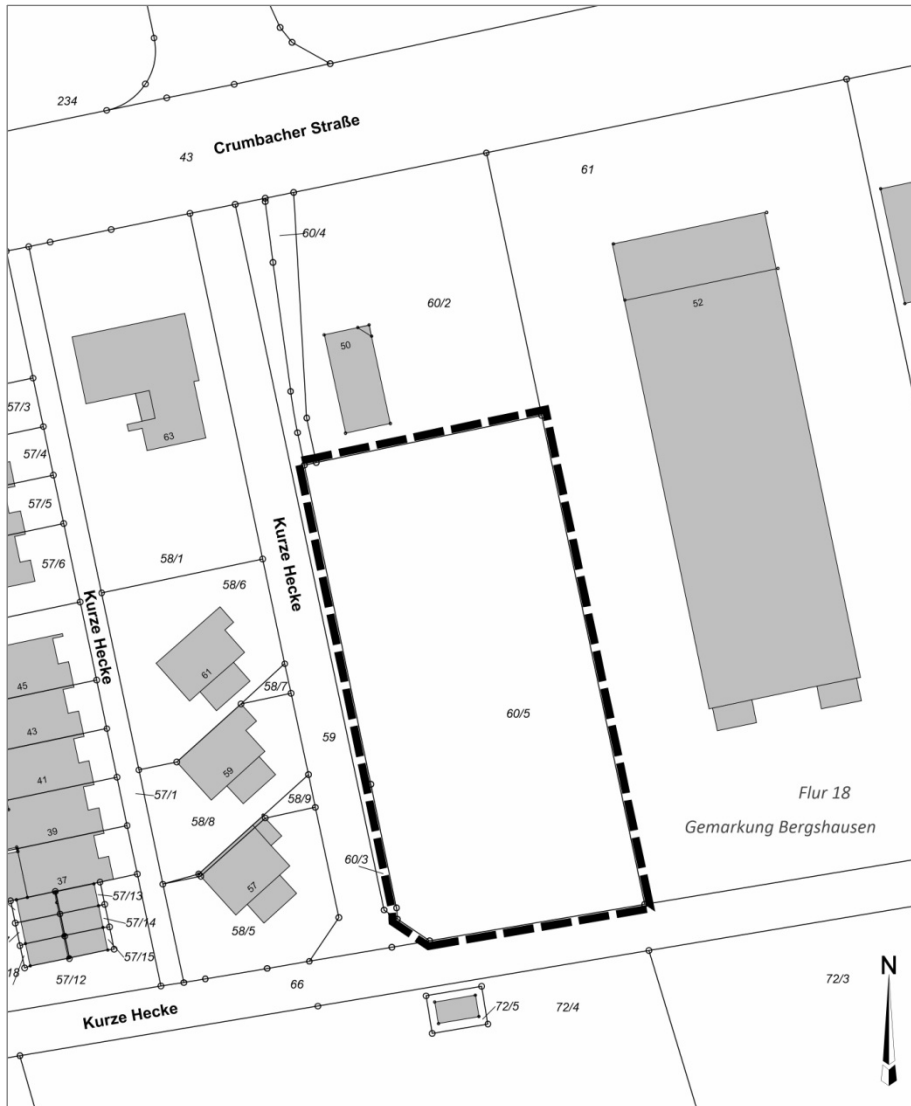
#### • **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist parallel mit der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Sept.-Oktober 2020 vorgesehen.

### 3 DAS PLANGEBIET

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich im Ortsteil Bergshausen, südlich der Crumbacher Straße und östlich bzw. nördlich der Straße Kurze Hecke und umfasst das 2.062 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 60/5 der Flur 18 in der Gemarkung Bergshausen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Geltungsbereich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (ohne Maßstab)



Das unbebaute Grundstück des Änderungsbereiches wird als Grünland genutzt und ist entlang der Grundstücksgrenzen mit Laubgehölzen eingefriedet. Nördlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke (z.B. Kraftfahrzeughandel) an.

Im westlichen Nahbereich ist ein Wohngebiet vorhanden und im südlichen Nahbereich befindet sich der Friedhof von Bergshausen.

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009**

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) liegt der Änderungsbereich am westlichen Rand eines als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesenen Bereiches und grenzt im Westen direkt an Siedlungsflächen, die als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt sind.

### **4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) weist der Änderungsbereich innerhalb einer *Gewerblichen Baufläche – Bestand* aus, das westlich an eine Wohnbaufläche angrenzt. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung nicht den Vorgaben des FNP. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die gemäß Bau-nutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete eingehalten, wodurch die geordnete städte-bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Damit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 70 *Industriegebiet Wal-dau/Lohfelden/ Fuldabrück*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans vom März 2007 ist ein schmaler Streifen östlich der Straße *Kurze Hecke* als *Gewerbe- und Industriebrache* dargestellt, was den heutigen Grundstücksnutzungen – innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 8 - nicht mehr entspricht.

### **4.4 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Untersuchungsgebiet der im Au-gust 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Fuldabrück mit angrenzen-den Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissions-dichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung einer gewerbli-chen und Wohnnutzung das primäre Ziel. Die Erschließung soll wie bisher von der *Crumbacher Straße* aus, über Straße *Kurze Hecke* erfolgen. Durch die Errichtung von zwei Geschäfts-/Wohnhäusern ist - gegenüber des bestehenden Planungsrechts - weder von einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs noch von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen.

### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit 26.11.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" der Gemeinde Fuldabrück und ist hierin als Gewerbegebiet mit einer maximalen Grund-flächenzahl von 0,8, einer max. Geschossflächenzahl von 2,4 sowie max. 6 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Westen des Grundstückes ist entlang der Straße *Kurze Hecke* eine private Grünfläche mit anzupflanzenden Sträuchern und Bäumen ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" werden in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" vom 26.11.1976 außer Kraft gesetzt.

#### **4.6 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **4.7 Bombenabwurfgebiet**

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 16.06.2020, hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Änderungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

Die vollständige Stellungnahme mit weiteren detaillierten Angaben liegt der Gemeinde vor.

## 5 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 5.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 5.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht abzustellen ist. Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der B83" zur Eingriffsermessung heranzuziehen. Hierin sind die Flächen des Änderungsbereiches innerhalb eines Gewerbegebietes als eine zu 80% überbaubare Fläche (= GRZ 0,8) festgesetzt und Hochbauten mit max. 6 Vollgeschossen wären zulässig. Desweiteren ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine 6 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher vorgegeben.

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird das bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstück als Mischgebiet, mit einer maximalen Überbauung durch Hochbauten von 50 %, ausgewiesen. Desweiteren werden die entlang der *Kurzen Hecke* bereits vorhandenen Laubbäume und Sträucher als zu erhaltende Anpflanzung festgesetzt. Damit sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar:

#### Schutzgut Fläche

Den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen wird durch die Ausweisung des Änderungsbereiches als Mischgebiet zur Schaffung von gewerblicher und Wohnnutzung innerhalb einer planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet legitimierten Fläche Rechnung getragen.

#### Schutzgut Boden

Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Eine Eingriffsreduzierung findet weiterhin durch eine Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zudem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

#### Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Da planungsrechtlich eine Oberflächenversiegelung durch Überbauung, Zufahrten etc. bis 80 % der Grundstücksfläche bereits bestand, und nun durch die Änderungsplanung reduziert wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze, zur Mindestdurchgrünung und zur Dachbegrünung führt zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weitergehende Auflagen zum Schutz von Grundwasser erfolgen im Rahmen der Bauantragsstellung.



### Schutzgüter Flora und Fauna

Im Westen des Änderungsbereiches werden die Gehölzanzpflanzungen (ca. 100 m<sup>2</sup>) durch zeichnerische Festsetzungen erhalten, sowie eine Mindestdurchgrünung von 30 % der Grundstücksflächen, die Begrünung der Hauptdächer sowie die Neuanpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern textlich vorgegeben, so dass damit eine Aufwertung der Flächen für Flora und Fauna erfolgt. Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in die Flora und Fauna kann im Hinblick auf die vorhandene naturräumliche sowie anhand der vorgenannten festgesetzten Naturausstattung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

### Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Hochbauten innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes einerseits und Wohngebietes andererseits. Es handelt sich um einen stark anthropogen überformten Siedlungsbereich, umgeben von bebauten Flächen und Verkehrsflächen, sodass keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile betroffen wären.

Der bisher als Grünland bewirtschaftete Änderungsbereich befindet sich in kommunalem Besitz und wird auch weiterhin der allgemeinen Öffentlichkeit zu Erholungszwecken nicht zur Verfügung stehen. Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden auch motorisierte Verkehrsbewegungen in und aus dem Änderungsbereich einhergehen, die jedoch –gegenüber der bisherigen zulässigen Nutzung - keine erhebliche Mehrbelastung darstellen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

## **5.3 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

# **6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer gewerblichen wie auch Wohnnutzung wird der Änderungsbereich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als *Mischgebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakteren gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Dadurch sollen standortunverträgliche Nutzungen vermieden werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung - ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden mit GRZ 0,5 und GFZ 1,0 geringfügig unterschritten, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen etc. in den Nichtvollgeschossen entsprechend der BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen sind. Die Festsetzungen ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten und lassen zugleich eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind – unter Wahrung der Mindestabstandsflächen nach HBO – entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hierdurch verbleibt für die Standortwahl der zu errichtenden Hochbauten ausreichender Spielraum.

## 6.2 Grünordnung

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Erhaltung der vorhandenen Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zeichnerisch festgesetzt. Diese grünordnerische Maßnahme war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Pflanzmaßnahme vorgegeben. Der Erhalt dieser Laubgehölze dient einerseits der Einbindung des Grundstücks, zum anderen der Abgrenzung zur öffentlichen Straße sowie der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung überbauter Flächen mind. 30% der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Ergänzend hierzu dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen innerhalb des Baugrundstücks der inneren Durchgrünung und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung, sowie die Vorgabe einer Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

## 6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen und die Vorgaben zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung der Neubauten am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zur Durchgrünung des Mischgebietes bei.

## 6.4 Hinweise

Die in der 6. Änderung des Bebauungsplans aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Der Änderungsbereich ist versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln. Die Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an das öffentliche Trennsystem, zu entwässern.

## 8 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches wird weiterhin über die Crumbacher Straße und die Straße *Kurze Hecke* erfolgen.

Ruhender Verkehr: Die herzustellenden Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen, und auch außerhalb des Baufeldes zulässig. Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldabrück in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Radverkehr: Der Radverkehr im Plangebiet wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

## 9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Besitz; eine Veräußerung an die beiden Bauherren ist vorgesehen, bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant.

### Flächenbilanz

Der ca. 2.062 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 setzt sich wie folgt zusammen:

Überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,5)	1.031,0 m <sup>2</sup>
zzgl. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten etc.	412,4 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar, Grünflächen (mind. 30%)	618,6 m <sup>2</sup>
- davon 100 m <sup>2</sup> Laubgehölze (4 Laubbäume)	
<b>Mischgebiet, gesamt</b>	<b>2.062,0 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 332 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



**Gemeinde  
Fuldabrück**

Kassel, den

Fuldabrück, den

.....  
Sonja Rühling  
Städtebauarchitektin

.....  
Dieter Lengemann  
Bürgermeister