

GEMEINDE AHNATAL



1. ÄNDERUNG

**Bebauungsplan Nr. 28 „An der Ahna“
Ortsteil Heckershausen**

BEGRÜNDUNG

18. Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	3
3	GELTUNGSBEREICH: LAGE, GRÖÖE, REALNUTZUNG.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE VORGABEN	5
5	NATURSCHUTZ- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	5
5.1	<i>Untersuchung der Umweltbelange / Artenschutz</i>	<i>5</i>
6	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO	7
6.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhen</i>	<i>7</i>
6.2	<i>Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>7</i>
6.3	<i>Leitungsrechte.....</i>	<i>7</i>
6.4	<i>Grünordnung.....</i>	<i>7</i>
6.5	<i>Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser</i>	<i>8</i>
6.6	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	<i>8</i>
6.7	<i>Hinweise</i>	<i>8</i>
7	VER- UND ENTSORGUNG	8
8	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ / BOMBENABWURFGEBIET	9
9	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	9

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Ahnatal hat die Aufstellung der 1. Änderung des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Ahna" im Ortsteil Heckershausen beschlossen. Anlass hierfür ist die Absicht der Fa. FingerHaus GmbH aus Frankenberg, innerhalb des im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Geltungsbereiches freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (Einzel- /Doppelhäuser) zu errichten.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die von der Fa. FingerHaus geplanten in Holzfertigbauweise zu errichtenden Wohnhäuser, entsprechend den zwischenzeitlich zu beachtenden Anforderungen bzgl. des Energiestandards und Brandschutzes sowie den Vorgaben der aktuellen Hess. Bauordnung bzgl. zulässiger Aufschüttungen auf Privatgrundstücken (hier wegen der starken Topographie im Plangebiet) realisieren zu können. Desweiteren ist entsprechend des Gemeindevorstands-Beschlusses vom Juli 2016 vorgesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße, in eine öffentliche Verkehrsfläche zu ändern.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens muss das für diesen Bereich geltende Planungsrecht entsprechend geändert werden. Hierfür ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von an die örtliche Gegebenheit angepassten Wohngebäuden, der Herstellung einer öffentlichen Straße sowie zur Sicherung der erforderlichen ver- und entsorgungstechnischen Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrensart

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung im Ortsteil Heckershausen geschaffen. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- 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 gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 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.

Verfahrensablauf

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat in ihrer Sitzung am 21.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Ahna" für das Flurstück Nr. 5/34 der Flur 5 und das Flurstück 6/6 (teilweise) der Flur 17 in der Gemarkung Heckershausen, im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.04.2019 im Blickpunkt Ahnatal.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden ergänzende Informationen und Hinweise vorgebracht, welche einerseits im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind und andererseits ergänzend in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen wurden. Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht geäußert.

▪ Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen erfolgte vom 16.09.2019 – 16.10.2019. Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht geäußert.

3 GELTUNGSBEREICH: LAGE, GRÖSSE, REALNUTZUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich im Ortsteil Heckershausen, nördlich der Wohnbebauung der Straße An der Ahna und umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte ca. 0,55 ha große Flurstück Nr. 5/34 (Flur 5), sowie eine ca. 72 m² umfassende Teilfläche des Kinderspielplatzes (Flurstück Nr. 6/6 teilweise, Flur 17) der Gemarkung Heckershausen, in die ein Kanal mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße An der Ahna verlegt wird. Er grenzt im Norden und Süden an Wohnbaugrundstücke, im Nordwesten an die Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, im Südwesten an den öffentlichen Kinderspielplatz und im Osten an ein Wohnbaugrundstück und an die Bergstraße.

Die Flächen liegen - mit Anschluss an die östlich vorhandene Bergstraße - innerhalb der bebauten Ortslage und sind umgeben von Wohnbaugrundstücken. Der Geltungsbereich wird als private Pferdeweide genutzt; Gehölze sind grenznah nur im östlichen Zugangsbereich vorhanden. Der Geltungsbereich ist südexponiert und steigt im Südwesten von ca. 215 m ü.NHN bis auf ca. 223 m ü.NHN im Norden an.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE VORGABEN

Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist der Änderungsbereich als 'Siedlungsbereich - Bestand' ausgewiesen.

Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit Stellungnahme vom 04.07.2019 teilte der Zweckverband Raum Kassel mit, dass der Bebauungsplan, da sich das Ziel und der Zweck der Planung nicht ändern, als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich sowie die Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung werden vom ZRK ausdrücklich begrüßt.

Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (wirksam seit 19.10.2007) befindet sich der Planbereich im Landschaftsraum Nr. 28 „Heckershausen“. Die Flächen des Geltungsbereiches sind als Flächen für die Landwirtschaft – Grünland dargestellt.

Landschaftsschutz, Naturschutz gem. Hess. Naturschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach Hess. Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Bodendenkmale gem. Hess. Denkmalschutzgesetz

Bodendenkmale sind von dem Planungsvorhaben nach heutiger Kenntnis nicht betroffen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang ist im Bebauungsplan enthalten.

Gebiete des „kohärenten ökologischen Netzes Natura 2000“ gem. des europäischen Naturschutzes (sog. FFH- und Vogelschutzgebiete)

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Altlasten

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie in dessen unmittelbarer Umgebung liegen derzeit keine Erkenntnisse über keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle vor.

5 NATURSCHUTZ- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

5.1 Untersuchung der Umweltbelange / Artenschutz

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch sind im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung auf das bereits vorhandene Planungsrecht, d.h. auf die zulässigen Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „An der Ahna“ abzustellen ist.

Durch die Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 grundlegend übernommen, lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig erhöht, um die Bebauung an die topografischen Verhältnissen vor Ort anpassen zu können. Weitere Änderungen wie z.B.

Festsetzung der bisherigen privaten nun als öffentliche Straße, haben keinerlei Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Bezüglich im Gebiet vorkommender, besonders und streng geschützter Arten ist zu untersuchen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, die im Plangebiet vorkommen oder durch die Planung betroffen sein könnten. Dabei handelt es sich um die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und um alle europäischen Vogelarten.

Entsprechend der innerörtlichen Lage, im anthropogen überformten Siedlungsbereich, ist überwiegend vom Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Die Flächen des Plangebietes werden als Weide genutzt und befinden sich zwischen bebauten Grundstücken in der Ortslage von Heckershausen. Auf Grund der Größe sowie der unmittelbar angrenzenden Störkulisse (anthropogen überformte Bereiche) kann ausgeschlossen werden, dass die Flächen als wichtiger und für den Fortbestand der Population bedrohter Arten notwendiger Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen.

Avifauna

Der Verlust der Weideflächen hat für die Vogelarten keine besondere Bedeutung. Bedingt durch die Weidenutzung weist die Biotop- / Strukturausstattung im Zusammenhang mit den randlichen Vorbelastungen ein geringes Lebensraumpotential auf. Bruten von Offenlandarten sind nicht zu erwarten. Feldlerchen sind im überplanten Bereich auf Grund der umgebenden Siedlungsnutzungen, Straßen und Wege nicht zu erwarten (Kulissenflüchter). Das Gebiet weist als Nahrungsraum eine untergeordnete Bedeutung auf. Das Eintreffen der Verbotstatbestände hinsichtlich der Störung ist bei jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet ist für die Fledermausfauna als nicht besonders bedeutend einzustufen. Für einzelne Arten wie z.B. Zwergfledermaus oder Großer Abendsegler ist eine Nutzung von Transfer-/ Nahrungsflügen zu erwarten. Ein Vorkommen von Quartieren und eine Tötung von Individuen kann ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Aufgrund der betroffenen Biotopstrukturen sind Vorkommen geschützter Amphibien- und Reptilienarten nicht zu erwarten.

Käfer, Libellen und Schmetterlinge

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht zu erwarten (kontinuierliche Pflege).

Haselmaus

Aufgrund der betroffenen Biotopstrukturen und des fehlenden Vorkommens potentieller Nahrungspflanzen im Geltungsbereich ist ein Vorkommen der Haselmaus nicht zu erwarten.

Weitere Arten nach der FFH-Richtlinie

In Hessen vorkommende relevante FFH-Anhangsarten (z.B. Feldhamster, Wildkatze, Luchs) sowie der relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung sowie aufgrund der Biotopausstattung im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen darf. Hierdurch können Beeinträchtigungen und Störungen für gehölzbrütende Vogelarten vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhen

Im Sinne der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dessen Festsetzungen grundsätzlich übernommen. Der Geltungsbereich wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgelegt. Die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,3 wird auf 0,4 sowie die bisherige Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht, um insbesondere auf die innerörtliche und topographische Situation sowie die festgesetzte offene Bauweise angemessen zu reagieren. Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern sichert die städtebauliche Zielsetzung einer maximal zweigeschossigen Wohnbebauung auf ca. 400 m² bis 600 m² großen Grundstücken. Eine Orientierung an den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken in Größe und Überbaubarkeit, ist nicht beabsichtigt und würde dem durch den Gesetzgeber gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegenstehen. Die in der Änderungsplanung vorgesehenen Festsetzungen sind dem Nutzungszweck sowie dem Standort angemessen und entsprechen den heutzutage üblichen Standards. Die Höhenentwicklung der bis zu zweigeschossigen Wohngebäude ist der exponierten Lage angepasst, um das neue Wohngebiet in den Standort zu integrieren. Die Einhaltung einer maximalen bergseitigen Gebäudehöhe stellt in Würdigung der topografischen Verhältnisse mit dem zur Straße An der Ahna abfallenden Gelände sicher, dass zum einen zweigeschossige Wohngebäude baulich in der Hanglage realisiert werden können und zum anderen einzelne Gebäude die umgebende Bebauung nicht unangemessen überragen und sich die Neubebauung dem Bestand anpasst.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die bisher als private Verkehrsfläche – Anliegerstraße festgesetzte Straße wird – einem gemeindlichen Beschluss folgend – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße, die in südliche Richtung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnstraße" und im Süden des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rasenweg" (Leitungstrasse) fortgesetzt wird. Hierdurch wird der Anschluss privater Wohnbaugrundstücke an den öffentlichen Kanal in der Straße *An der Ahna* gewährleistet.

6.3 Leitungsrechte

Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, sind innerhalb von privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte festgesetzt, mittels derer die Entsorgung der Abwässer mit Anschluss über die südliche Spielplatzfläche (Flurstück 6/6) an den öffentlichen Kanal in der Straße *An der Ahna* gewährleistet wird. Entsprechende vertragliche Regelungen bzw. Grundbucheinträge sind zwischen der Gemeinde und dem Bauträger zu veranlassen.

6.4 Grünordnung

Durch die Änderungsplanung werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 grünordnerischen und naturschutzrelevanten Festsetzungen zur inneren Durchgrünung mittels Grün- und Gehölzanteilen sowie Vegetationsausprägung der einzelnen Grundstücke im Grunde übernommen.

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Die wahlweise Verwendung der nachfolgenden Gehölze wird empfohlen:

Laubbäume: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium 'Plena'*).

Obstbäume: Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach

besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.: Apfel: Bohnapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Boskoop. Birne: Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris. Zwetschgen / Pflaumen: Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Nancy Mirabelle. Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Teickners Schwarze, Große Schwarze Knorpel.

Als wesentliche naturschutzrelevante Festsetzung ist die Neuanlage von arten- und strukturreichen Hausgärten auf mind. 40 % Grundstücksfläche je Baugrundstück zu sehen. Als arten- und strukturreiche Hausgärten sind solche zu verstehen, die mit Strukturelementen wie z.B. Teiche, Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Extensivrasen, Kräuterwiesen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und freiwachsende Hecken (mit heimischen Gehölzen) ausgestattet sind. Hierdurch sollen verschiedenartig geprägte Vegetations- und Gehölzstrukturen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gefördert werden.

6.5 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen, die positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses haben.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgesehene bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Stützmauern ist den topografischen Bedingungen vor Ort geschuldet.

6.7 Hinweise

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die künftigen Baugrundstücke werden versorgungstechnisch von der *Bergstraße* aus erschlossen. D.h., Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon werden von der *Bergstraße* in den Geltungsbereich verlegt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein ausreichend breiter, unbefestigter Randstreifen auf einer Straßenseite als Leitungszone vorzusehen. Die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke ist privatrechtlich zu regeln.

Mit Stellungnahme vom 06.06.2019 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass sich Strom - und Gasversorgungsleitungen im Plangebiet befinden. Ein genauer Verlauf der Leitungen kann nicht angegeben werden, da keine maßstabsgerechten Planunterlagen geführt werden. Deshalb wird darum gebeten, rechtzeitig vor der Ausführung von Erdarbeiten, das RegioTeam mit Sitz in Hofgeismar, Telefon 05671-7667-3533, anzusprechen, damit vorher, im Einvernehmen mit der Baufirma, die genaue Lage der Leitungen eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Für die Strom- und Gasversorgung des ausgewiesenen Bereichs ist es erforderlich, Versorgungsleitungen neu zu verlegen. Die EnergieNetz Mitte GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren, damit die erforderlichen Arbeiten zeitnah geplant werden können.

Zur Realisierung des Wohnbauprojektes ist es erforderlich, dass für die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen eine Teilfläche des an der Straße *An der Ahna* vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatzes während der Bauzeit als Baustraße genutzt wird. Des Weiteren soll die Ver- und Entsorgung der neuen Wohngebäude dauerhaft, über eingetragene Leitungsrechte sowie den südlich ausgewiesenen Rasenweg und den Spielplatzbereich, an den Mischwasserkanal in der Straße *An der Ahna* angeschlossen werden. Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel, FB 63, Wasser- und Bodenschutz, teilte mit Stellungnahme

vom 02.07.2019 mit, dass aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Anschluss an die Mischwasserkanalisation bestehen, wenn sichergestellt ist, dass bei dem Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „An der Ahna“ die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI) eingehalten werden.

8 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ / BOMBENABWURFGEBIET

In seiner Stellungnahme vom 26.05.2008 teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt, im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit, dass die Auswertung aussagefähige Luftbilder ergeben haben, dass der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt und entsprechende Sondierungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Fa. FingerHaus GmbH wird mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Eigentümerin des Grundstückes und wird nach Errichtung der Verkehrsflächen diese an die Gemeinde Ahnatal übergeben.

Flächenbilanz

Der ca. 0,55 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca.	1.557 m ²
- zzgl. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	ca.	779 m ²
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 40%) (20 Laubbäume)	ca.	1.557 m ²
Baugebiete, gesamt		3.893 m²
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraße	ca.	1.260 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Wohnweg und Rasenweg	ca.	234 m ²
Verkehrsflächen, gesamt		1.494 m²
Öffentliche Grünfläche (mit Leitungsrecht)		72 m²
Gesamt		5.459 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 18.10.2019

gez. Sonja Rühling

.....

Sonja Rühling

Städtebauarchitektin

Aufstellung:



Gemeinde
Ahnatal

Ahnatal, den

.....

Michael Aufenanger

Bürgermeister