



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Hünfeld Teilbereich A „Am Kiest – Erweiterung Wohnbebauung“ Gemarkung Malges, Flur 1 und 3

Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilbereich A „Am Kiest - Erweiterung Wohnbebauung“ befindet sich im Norden des Hünfelder Stadtteils Malges. Er umfasst die bereits bebauten Flurstücke 72/2, 75/2 und 76/2, das bisher unbebaute Flurstück 38/38 und die Straßenverkehrsflächen aus dem ursprünglichen Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Außenbereichsgrundstück Flurstück 40/1, Flur 1,
- im Osten durch den Wirtschaftsweg Flurstück 39/6, Flur 1,
- im Süden durch das bestehende und nahezu vollständig bebaute Wohngebiet nördlich der „Knüllstraße“,
- im Westen durch die Leimbacher Straße (K 145).

Die Abgrenzung des ca. 20.000 m² 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

Innerhalb des Baugebietes „Am Kiest“, im Stadtteil Malges soll auf dem Flurstück 73 ein Regenrückhaltebecken gebaut werden, um insbesondere das Baugebiet und zum Teil auch die Ortslage von Malges vor möglicherweise zukünftigen Startregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen der Bebauung zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 Teilbereich A „Am Kiest – Erweiterung Wohnbebauung“, rechtskräftig seit dem 11.02.2004. Es ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit Baufenstern und einer GRZ von 0,3, GFZ von 0,5, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Zusätzlich ist eine Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer zur Erschließung der Wohnhausbebauung festgesetzt.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da das Grundstück derzeit als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

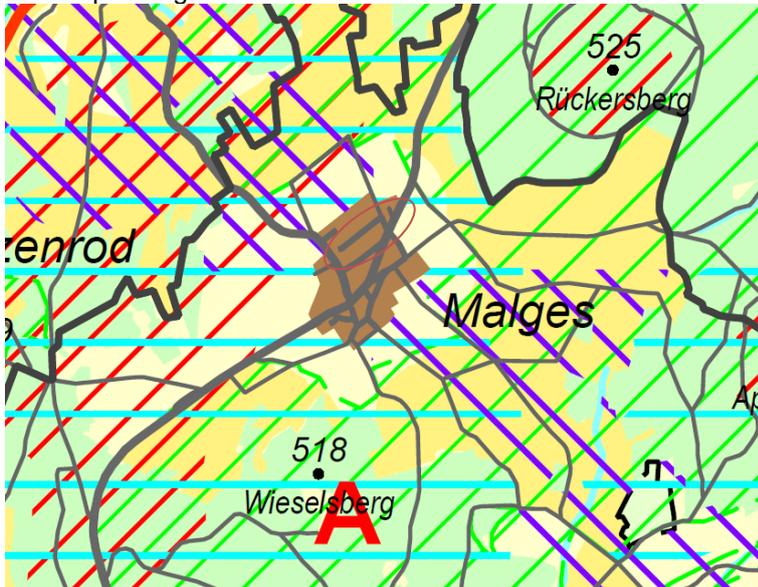
Im Zuge des Änderungsverfahrens soll das Grundstück zukünftig als „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 a, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 a BauGB ausgewiesen werden.
Die weiteren Grundstücke bleiben hinsichtlich der Gebietsausweisung unberührt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

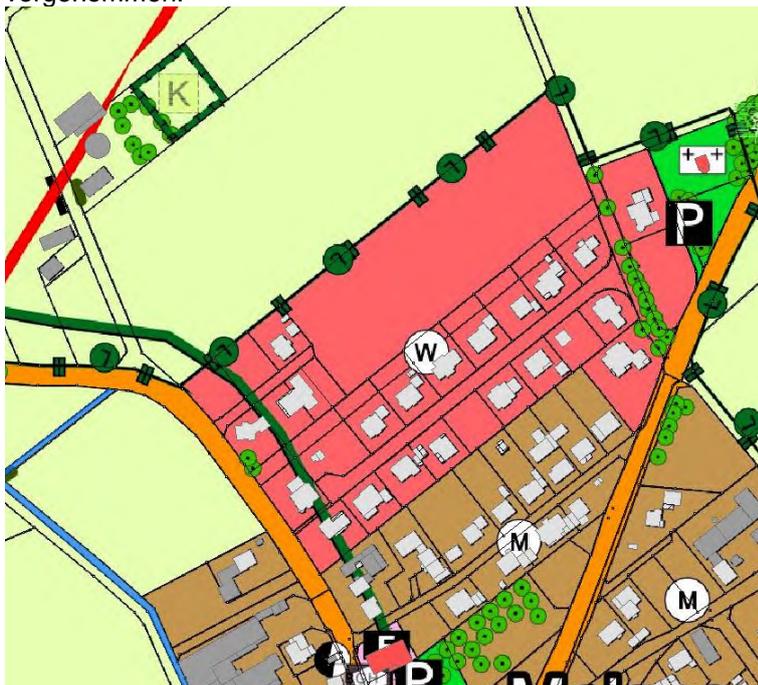
Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Kassel stellt den Änderungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



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. Das zukünftig als Regenrückhaltebecken vorgesehene Flurstück hat eine Größe von 793 m². Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Grundstücks für das zukünftige Regenrückhaltebecken wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 Teilbereich A „Am Kiest - Erweiterung Wohnbebauung“. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt dieser Bebauungsplan außer Kraft.

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.

Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist gleichzeitig auch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet, so dass dieses außerhalb des Bebauungsplanes liegt.

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. Zudem wird die vorhandene Siedlungsstruktur auch bei etwaigen Starkregenereignissen nachhaltig geschützt.

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. 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 am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteil Malges in der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Der dörflich strukturierte Stadtteil ist ansonsten Mischbaufläche.

5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum einen über die Ortsdurchgangsstraße „Rhönstraße“ (K 147) und die nach Norden verlaufende „Leimbacher Straße“ (K 145).

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



Auszug aus der Kommunalen Fließpfadkarte 2022

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, sind in diesem Bereich Fließgewässer vorhanden, die den Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig macht, um die bestehenden baulichen Anlagen vor einem etwaigen Hochwasser zu schützen.

5.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Südwesten 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 die Änderung der Wohnbaufläche in ein Regenrückhaltebecken keine negativen Auswirkungen. Im Bereich der vorhandenen und der bereits planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete ist mit der Änderungsplanung keine Einschränkung verbunden. Es handelt sich nicht um eine heranrückende Wohnbebauung. Lediglich in der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der bestehenden und benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

6. Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 73. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angepasst werden, da die vorgesehene Fläche derzeit noch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ebenso sollen die bislang sehr großzügigen Grundstücke verkleinert und anders aufgeteilt werden, so dass im noch unbebauten Bereich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zwei weitere Grundstücke entstehen. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren noch Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von etwa 770 m² vorhanden, die nicht mehr zeitgemäß ist. Diese werden durch neue Aufteilungen auf etwa 640 m² verkleinert.

Das Angebot von kleineren Grundstücken für den Wohnungsbau ist eine allgemeine Zielsetzung der Stadt Hünfeld für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die städtebauliche Idee von kleineren, zahlenmäßig aber mehr Grundstücken dient hier zum einen der Innenverdichtung und zum anderen führt dies zu geringeren Grundstückskosten.

Der Ortsbeirat wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange partizipiert.

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist der Standort aufgrund fehlender Voraussetzungen (Betriebsgröße, Kundennähe, Lage des Gebiets etc.) ungeeignet. Außerdem würden sie in der benachbarten Wohnbebauung nicht hinnehmbare Störungen verursachen.

Änderungen in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind nicht vorgesehen.

Für das Flurstück 73 wird die ursprüngliche Ausweisung als Wohnbaufläche zu Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

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) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO orientiert. Die Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild ist gewährleistet. Entsprechend wird die Grundflächenzahl von 0,3 aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 0,5 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 dörflichen Siedlungsstruktur ein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

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. Für das allgemeine Wohngebiet wird daher eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks. Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe wird von 6,00 m auf 6,50 m erhöht. Die weiteren Höhenfestsetzungen (Drempelhöhe, Firsthöhe) werden durch die Regelungen aus der Baugestaltungssatzung - Randbereiche - ersetzt.

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 wird ein Baufeld geschaffen, das einfachen bis komplexeren Wohnhäusern ausreichend Platz bietet. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig, um einer zu großen Verengung der Straße entgegenzuwirken.

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 im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb des Baufensters zulässig. Dabei darf die Traufhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden, um die Untergeordnetheit darzustellen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 Teilbereich A „Am Kiest - Erweiterung Wohnbebauung“ enthält eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen. Da diese Festsetzungen in Gänze durch die Regelungen der Baugestaltungssatzung „Randbereiche“ abgedeckt sind, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die einzuhaltenden örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HBO) verwiesen. Die inzwischen 20 Jahre alten Festsetzungen zur Baugestaltung sind vor dem Hintergrund heutiger architektonischer Gestaltungsvorstellungen als nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen, so dass hier der Verweis auf die Baugestaltungssatzung zielführend ist. Hinsichtlich der Regelung über Staffelgeschosse gibt es die Festsetzung, dass diese ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

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

Der Grundschutz für die Einstufung als kleine Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Der bereitgestellte Grundschutz von Löschwasser ist jedoch nur ausreichend, wenn die Außenfassaden den Regelungen des § 31 Abs. 1 bis 4 HBO entsprechen. Bei einer weniger hohen Bauteilanforderung an Außenwände ist möglicherweise ein höherer Löschwasserbedarf notwendig, der vom Eigentümer bzw. der Bauherrschaft auf eigene Kosten zu erbringen ist.

9. Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die Ortsdurchgangsstraße „Rhönstraße“ (K 147) und die nach Norden verlaufende „Leimbacher Straße“ (K 145) vollständig erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen und teilweise auch schon in der „Tanusstraße“ 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 m² 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 / Bodenviewer Hessen innerhalb des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilbereich A „Am Kiest - Erweiterung Wohnbebauung“ 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 ein kleinerer 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 das Regenrückhaltebecken und die Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

11.5 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind Oberflächenwässer vorhanden, die das geplante Regenrückhaltebecken erforderlich macht. In den Fließpfadkarten ist dies erkennbar.

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 sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Zur Schaffung eines neuen Ortsrandes ist eine 4 m breite Hecke anzulegen. 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.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

ca. 20.100 m²

Allgemeines Wohngebiet

ca. 14.970 m²

- davon maximal überbaubare Grundstücksfläche

ca. 4.490 m²

Regenrückhaltebecken

ca. 793 m²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

13.3 Kosten

Die Herstellungskosten für die Straßenbaumaßnahme und das Regenrückhaltebecken werden durch die Stadt Hünfeld übernommen.

Aufgestellt

Hünfeld, 19.04.2024

Dipl.-Ing. Quinkler