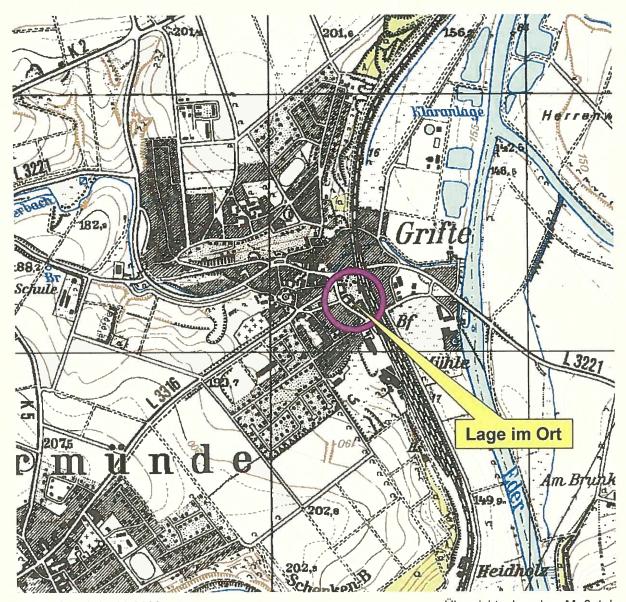
Gemeinde Edermünde, OT Grifte

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Multifunktionszentrum Bahnhofstraße"



0366 - Stand: 07.03.2022

Übersichtsplan ohne Maßstab



Inhaltsverzeichniss:

1.		Einführung	4
	1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
	1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
	1.3	Planverfahren	5
2.		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1	Regionalplanung	5
	2.2	Flächennutzungsplan	5
	2.3	Bauungspläne	6
3.		Planungsziel und Konzept	6
	3.1	Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele	6
	3.2	Gebietsstruktur, Freiräume, Erschließung, Stellplätze	8
	3.3	Belange des Denkmalschutzes	10
	3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
	3.5	Ver- und Entsorgung	11
4.		Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
	4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	11
	4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	11
	4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	11
	4.2.1	Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	12
	4.2.2	Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	12
	4.2.3	Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	12
	4.2.4	Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter	12
	4.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB	13
	4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	13
	4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	13
	4.3.3	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB	13
	4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB	13
	4.5	Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB	13
	4.6	Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB	15
	4.7	Natur und Landschaft	15
	4.7.1	Grünordnerische Festsetzungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	16
		Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck	16
		Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen	16
		Dachbegrünungen	17
		Durchführung	17
		Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)	17
5.		Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB	
		in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung	
	5.1	Gebäudegestaltung	18

Oberflächenbefestigung	20
Hinweise	
Sicherung von Bodendenkmälern	20
Schutz des Mutterbodens	20
Verwertung von Erdaushub	21
Altflächen	
Belange der Deutschen Bahn AG	21
Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen	
eltbezogene Informationen	25
Schutzgüter	
Städtebauliche Kenndaten	
	Hinweise Sicherung von Bodendenkmälern Schutz des Mutterbodens Verwertung von Erdaushub Altflächen Belange der Deutschen Bahn AG Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen eltbezogene Informationen Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum Schutzgüter

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

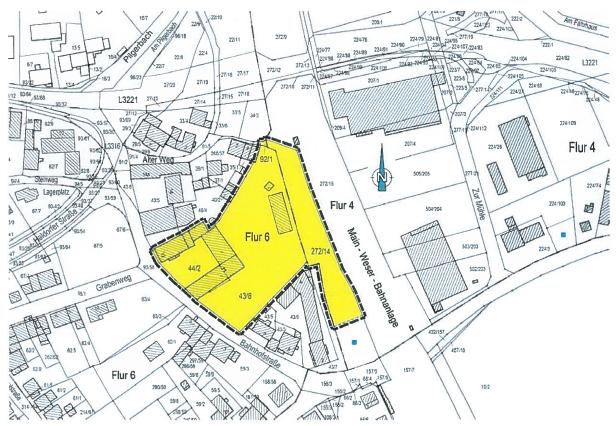
Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen für eine Neuausrichtung des in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Standortes planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Anwesen wurde inzwischen an einen privaten Investor veräußert.

Das Areal mit den leerstehenden Gebäuden sowie dem unbewohnten Wohnhaus sollen zu einem Multifunktionszentrum entwickelt werden. Die Konzeption sieht für das Zentrum drei Säulen vor: Pflege, öffentliche Nutzung und Wohnen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Edermünde und umfasst die in der Gemarkung Grifte in der Flur 6 liegenden Flurstücke 92/1 (tlw.), 43/8 und 44/2 sowie das in der Flur 4 liegende Flurstück 272/14 (tlw.).



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im <u>Norden</u> durch die vorhandene Bebauung, im <u>Osten</u> durch die Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn DB Netz AG, im <u>Süden</u> und <u>Westen</u> durch die *Bahnhofstraße*.

0366 Seite 4 ▮ 32

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Edermünde hat in ihrer Sitzung am 11.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Multifunktionszentrum Bahnhofstraße" gefasst. Die Gemeinde Edermünde hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient, wendet die Gemeinde Edermünde das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

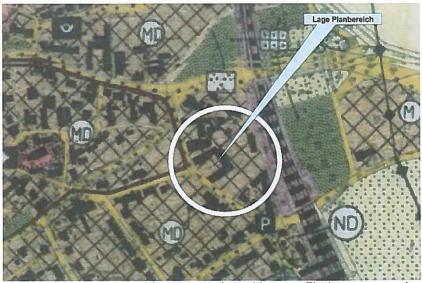
2.1 Regionalplanung

Die Panfläche des Bebauungsplanes Nr. 13 "Multifunktionszentrum Bahnhofstraße" liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorrangebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

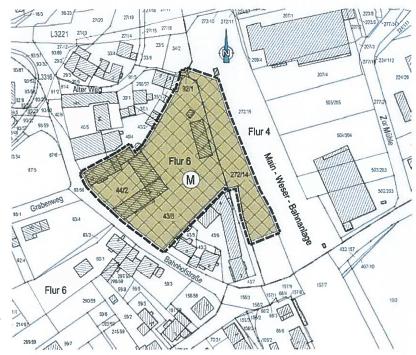
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

0366 Seite 5 | 32



Nach der Änderung Ausweisung im Rahmen der Berichtigung

2.3 Bauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

Das Ziel zur Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Standortes im Bereich der Bahnhofstraße wurde im Rahmen der Dorfentwicklung formuliert und bildet einen besonderen Schwerpunkt im Rahmen des weiteren Dorfentwicklungsprozesses. Bereits im Jahr 2007 wurde die Idee für ein Projekt aus generationenübergreifendem Wohnen und Multifunktionszentrum geboren. Im Laufe der Jahre wurden mit verschiedenen Vorhabenträgern Umsatzmöglichkeiten geprüft.

Im Jahr 2019 wurde die im Ortskern von Grifte gelegene Hofanlage *Bahnhofstraße 12* mit den dazugehörigen Freiflächen von einem Investor erworben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück das bereits im Rahmen der Dorferneuerung Grifte konzipierte Projekt "Generationenübergreifendes Wohnen/Multifunktionszentrum" zu realisieren. Ziel ist die Entwicklung eines neuen sozialen Zentrums, in welchem Wohnen und verschiedene öffentliche Angebote miteinander verknüpft werden sollen.

Umnutzung der Hofanlage

Die Hofanlage soll als Multifunktionszentrum entwickelt werden. Im Rahmen der Neuausrichtung bleiben das Wohnhaus und das südwestliche Scheunengebäude erhalten. Das Stall- und Speichergebäude im Osten wird aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Mit dem Neubau bleibt der Charakter des U-förmig konzipierten, historisch typischen Dreiseit-Hofes, erhalten.

0366 Seite 6 | 32

Derzeit wird die Konzeption für das Multifunktionszentrum vertieft und entsprechend den Zielen des Vorhabenträgers sowie der Gemeinde angepasst. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind folgende Nutzungen beabsichtigt:

Wohnhaus, Bestand

Boarding-/Apartmenthaus (Zimmer/ Apartements mit hotelähnlichen Leistungen). Das Wohnraumangebot in dem zweigeschossigen ist so konzipiert, dass ein kurzfristiges und übergangsweises Wohnen ermöglicht. Gäste können von einem kleinen 1-Zimmer-Apartment bis hin zu größeren Wohnungen mit mehreren Zimmern entsprechende Varianten buchen. Die Apartments beinhalten Einrichtungsgegenstände für den täglichen Bedarf.

Scheunengebäude

Das Scheunengebäude beinhaltet zukünftig eine Gastronomie mit einem Seminarraum. Der angrenzende Hofbereich bietet die Möglichkeit einer Außenbewirtschaftung. Der Gastronomie wird im südöstlichen Gebäudebereich eine Freifläche zugeordnet, die Außenveranstaltungen ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Gebäudes ist im Erdgeschoss ein Raum vorgesehen, in dem die gemeindliche Bücherei untergebracht werden soll.

Zwischen Gastronomie und Bücherei ist eine Passage geplant, die eine Verbindung vom Hof zum südlich liegenden Nutzungsbereich ermöglicht.

■ Abriss des vorhanden Stall- und Speichergebäudes im Osten der Hofanlage und Neubau Der Gebäudekomplex wird durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt. In dem Komplex ist die Unterbringung der Diakoniestation Fulda-Eder mit Räumlichkeiten für ambulant betreute Wohngemeinschaften beabsichtigt. Das Obergeschoss bietet Räumlichkeiten für Berufe des Gesundheitswesens (Gemeinschaftspraxis). Im Bereich zwischen Neubau und dem Wohnhaus ist eine ambulente Pflege vorgesehen.

Neubau Dorfgemeinschaftshaus

Die Hofanlage wird durch einen eingeschossigen Neubau erweitert. In diesem Gebäude ist ein ca. 100 m² großer Saal mit Stuhllager, Lager, Küche und Sanitärbereich vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über ein Foyer, das über die geplante Passage sowie über die geplante Erschließung im Süden erreichbar ist.

Zur Erzielung hoher Synergieeffekte sowie zur Steigerung der Nutzungsattraktivität und -auslastung werden die einzelnen Funktionen nutzungsübergreifend betrachtet.

Das Raumprogramm für die **Diakonie** wurde im Vorfeld mit der Diakoniestation Fulda-Eder abgestimmt. Hiernach wird die Tagespflegeeinrichtung auf der Grundlage von max. 20 zu betreuenden Tagesgästen konzipiert. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass vom Betreiber parallel zu der Tagespflege Diensträume für einen ambulanten Pflegedienst vorgehalten werden. Derzeit befindet sich der Standort der Diakoniestation im Dorfkern von Grifte, sucht aber aufgrund der räumlichen Enge im Ortskern und der eingeschränkten Parkmöglichkeit neue Räumlichkeiten. Hinzu kommt die große Nachfrage nach Tagespflegeplätzen, die an dem bisherigen Standort räumlich nicht umsetzbar sind.

Die Räumlichkeiten für die **Dorfgemeinschaft** orientierten sich am Raum- und Flächenangebot des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses in der Hertingshäuser Straße. Insbesondere die Größe des Veranstaltungsraumes soll auf ca. 90-100 m² begrenzt werden, um nicht in Konkurrenz zu kommerziell angebotenen Veranstaltungsräumen der beiden örtlichen Gastronomiebetriebe zu treten.

0366 Seite 7 | 32

Im Rahmen der Konzeption der vorgesehenen Neubauten wird der Charakter des U-förmig Dreiseit-Hofes gewahrt. Die bauliche Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung von neuen Gebäudebereichen orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz.

Errichtung einer Wohnanlage

Im rückwärtigen Bereich der Hofanlage sollen die Freiflächen mit einer Wohnbebauung versehen werden. Zu diesem Zweck wird der vorhandene offene Maschinenschuppen abgerissen.

Vorgesehen ist ein Gebäudekomplexe, der im Randbereich errichtet wird. Das Gebäude soll zweigeschossig ausgebildet und mit einem Dachgeschoss versehen werden. Das Dach wird als begrüntes Flachdach ausgebildet.

Nach derzeitigem Stand der Planung sind ca. 19 barrierearme Wohneinheiten geplant. Es sollen anteilig barrierearme Wohneinheiten entstehen, die sich durch unterschiedliche Wohnungsgrößen unterscheiden, sowohl für Senioren als auch für Familien ein geeignetes Wohnkonzept beinhalten und nach aktuellen energetischen Standards gebaut werden.

Barrierearme Wohnungen bieten den Nutzer mehr Komfort und erleichtert Menschen mit Einschränkungen das Nutzen der Wohnung. Ziel ist, so viele Hindernisse wie möglich abzubauen. In den Gebäuden sind Aufzugsanlagen vorgesehen.

Das geplante Wohnungsangebot richtet sich u. a. auch an einen Personenkreis, der einen gut ausgestatteten alten- und behindertengerechten Wohnraum sucht. Aus einer zunehmenden Alterung und höhere Lebenserwartung entstehen Bedürfnisse, die ein entsprechendes Angebot fordern. Die vorhandene große Nachfrage Wohnungssuchender kann durch das in Edermünde bestehende Angebot derzeit nicht gedeckt werden.

3.2 Gebietsstruktur, Freiräume, Erschließung, Stellplätze

Gebietsstruktur

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Wohngebiete. Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

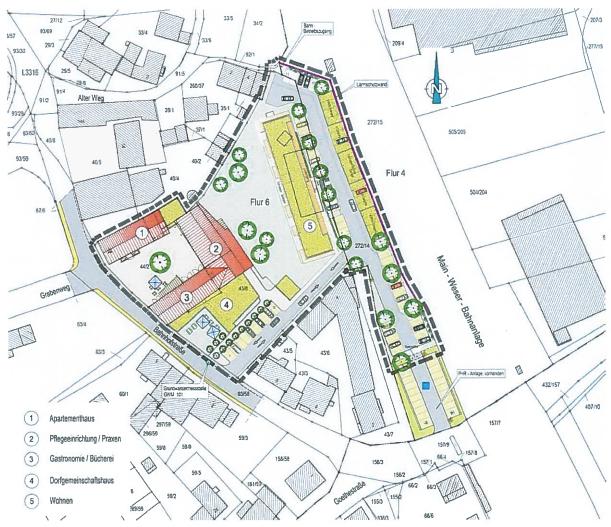
Die bauliche Höhe der geplanten Wohngebäude weicht von bestehenden Strukturen ab. Eine zweigeschossige Bauweise mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss ist im Bereich der Altortslage nicht anzutreffen.

Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Gebäude jedoch vertretbar. Sie sind in einem rückwärtigen Bereich vorgesehen und beeinflussen die bestehende Ortsstruktur nur in geringem Umfang. Eine entsprechende Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl sowie Gliederung der Baukörper tragen zur Einbindung in bestehende Strukturen bei.

Zum östlichen Ortsrand werden die Gebäude durch die Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn DB Netz AG begrenzt. Östlich der Bahnstrecke erstreckt sich eine größere Sonderbau- (Aldi, Rewe) und Gewerbefläche. Die genannten Bereiche sind dem Planbereich vorgelagert. Unter Beachtung gestalte-

0366 Seite 8 I 32

rischer Vorgaben führt die geplante mehrgeschossige Bebauung zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes.



Skizze zur Gebietsentwicklung

Freiräume

Die Hoffläche des Dreiseit-Hofes steht für die beschriebenen Nutzungen zur Verfügung. Diese kann bei Veranstaltungen und Festen sowie als Aufenthaltsraum genutzt werden. Der Gastronomie wird im südöstlichen Gebäudebereich eine Freifläche zugeordnet, die Außenveranstaltungen ermöglichen. Der hintere Bereich wird der geplanten Wohnbebauung zugeordnet. Der Freiraum steht den zukünftigen Bewohnern als Erholung,- Freizeit- und Spielraum zur Verfügung.

Erschließung, Stellplätze

Die Hofanlage wird wie bisher über die *Bahnhofstraße* erschlossen. Der Hofanlage werden im Bereich der geplanten Erschließung ca. 10 Stellplätze zugeordnet, die Besuchern und Nutzern der Einrichtungen der Einrichtungen zur Verfügung stehen. Die geplante Wohnbebauung wird über die *Bahnhofstraße* erschlossen. Südlich der Hofanlage ist eine ca. 6,0 m breite private Straße vorgesehen, die im weiteren Verlauf in eine ca. 3.5 m breite private Wohnstraße übergeht. In diesem verengten Wegeabschnitt ist ein Begegnungsverkehr vorgesehen. Im weiteren Verlauf wird die geplante

0366 Seite 9 | 32

Bebauung entlang der Bahntrasse über eine ca. 6,5 m breite private Erschließungsstraße (Fahrbahn ca. 4,50 m und überfahrbare Vorstellfläche der Garagen und Carports ca. 2,00 m) an den neuen Erschließungsbereich angebunden. In dem nordöstlichen Abschnitt sind ca. 34 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Erschließung lässt eine Befahrung mit Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu.

Im südlichen Bereich können weitere 19 Stellplätze angelegt werden.

Insgesamt können in dem Entwicklungsbereich ca. 63 Stellplätze nachgewiesen werden.

Eine Erschließung über die südlich liegende Park & Ride Anlage für Kraftfahrzeuge ist nicht beabsichtigt. Für Fußgänger und Radfahrer wird jedoch eine entsprechende Verbindung geschaffen.

Die Park & Ride Anlage verfügt über 20 Stellplätze. Die Stellplätze sind bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen nicht in Ansatz zu bringen.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Vorfeld der Planungen fanden Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm-Eder-Kreises statt. Es wurde geklärt, welche baulichen Veränderungen im Gebäudebestand zugelassen werden können.

Von Seiten der Denkmalpflege wurde dargelegt, dass der Charakter des U-förmig konzipierten, historisch typischen Dreiseit-Hofes, bestehend aus Wohnhaus mit Erweiterungsbauten, Scheune (Seitenflügel) und dem Stallgebäude (Querflügel), beizuhalten ist.

Da sich das Stallgebäude in einem sehr schlechten Zustand befindet, wurde unter der Voraussetzung, dass durch einen Ersatzbau der Charakter des Dreiseit-Hofes wieder hergestellt wird, einem Abriss zugestimmt. Einem Durchlass zum hinterliegenden Bereich wurde zugestimmt. Bedingt durch die ehemalige Nutzung sind die Wandflächen massiv kontaminiert. Bauliche Eingriffe und Umbauten am Dachstuhl haben zu einer Überformung der Außenwände sowie der Dachflächen geführt.

Der rotgeklinkerte Anbau, der sich nördlich an das Wohnhaus anschließt, soll "nutzungsoptional" erhalten werden, d.h. aus Sicht der Denkmalbehörden befindet sich dieser Gebäudeteil in einem Zustand, der erhalten werden kann. Das, in der Nordecke des Grundstücks, zwischen dem vorher genannten Stall- und Lageranbau an das Wohnhaus und dem Stallgebäude angebaut, gewissermaßen eine Gelenkfunktion übernehmende ehemalige Back- und Schlachthaus kann abgerissen werden.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere standortnahe Haltestellen gegeben.

Buslinie 56: Fuldabrück-Dörnhagen <> Guxhagen <> Edermünde <> Baunatal

Buslinie 446: Edermünde <> Guxhagen

"Grifte Mitte": Entfernung, ca.300 m

Buslinie 56: Fuldabrück-Dörnhagen <> Guxhagen <> Edermünde <> Baunatal

Buslinie 446: Edermünde <> Guxhagen

"Bahnhof": Entfernung, ca.325 m

Buslinie 56: Fuldabrück-Dörnhagen <> Guxhagen <> Edermünde <> Baunatal

0366 Seite 10 I 32

Darüber hinaus besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch den in ca. 150 m Entfernung liegenden Bahnhof. Über den Haltepunkt bestehen Anbindungen an übergeordnete Räume (Kassel-Gießen-Frankfurt/Main).

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche sowie eine Versorgung mit **Erdgas** sind durch das vorhandene Anlagennetz der EAM Netz GmbH sichergestellt.

Die geplanten Wohngebäude werden an die bestehenden Netze angebunden.

Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird im Trennsystem in das vorhandene, gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt, die die zusätzlichen Abwassermengen ohne Probleme aufnehmen kann. Die Leitungen liegen in der Bahnhofstraße und unterqueren im Bereich des Bahnhofsvorplatzes die Gleisanlagen.

Die Planbereichsfläche wird bereits im Trennsystem entwässert. Die bestehende Hofanlage ist an das in der *Bahnhofstraße* verlaufende Abwassernetz angeschlossen. Die geplante Bebauung im Bereich der Teilgebietsfläche 2 wird an den bestehenden Regenwasserkanal DN 300 angeschlossen, der im Bereich der südlich liegenden Park & Ride Anlage verläuft.

Für die vorhandene Oberflächenentwässerung, die dem Pilgerbach zugeführt wird, liegt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sowie die gem. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte orientiert sich an der Dichtestruktur umliegender Gebiete.

0366 Seite 11 | 32

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf

0.6

Aus städtebaulichen Gründen darf im Bereich der **Teilgebietsfläche MI 1** die zulässige Grundfläche für die unter § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten **Anlagen um bis zu 0,9** der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze überschritten werden.

Die Hofanlage im Bereich des Teilgebietes 1 soll als Multifunktionszentrum entwickelt werden. Im Rahmen der Gebietsentwicklung kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitungsregel entspricht den Erfordernissen geplanten Innenentwicklung und der vorliegenden Konzeption zur Nachnutzung der ehemaligen Hofanlage.

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:	TG 2	1,0 0,6
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO		

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf:

TG 1

II

TG 2

II + DG

TG 2a

I + DG

Im **Teilgebiet 2** ist aus stadtgestalterischer Sicht die rückwärtig gelegene Außenwand des Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m und an den Stirnseiten um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

Im **Teilgebiet 2a** ist die rückwärtig gelegene Außenwand des Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m und an der westlichen Stirnseite um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Das Dachgeschoss darf zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen auch ein Vollgeschoss werden.

Vor den zurückgesetzten Außenwänden eines zurückgesetzten Dachgeschosses liegen i.d.R. begehbare Freisitze (Dachterrassen, richtiger "Söller"), die den Wohnwert des Dachgeschosses erhöhen.

Zur Gestaltung von Dachgeschossen siehe Ziffer 5.1.4 der örtlichen Bauvorschriften gem. § 91 HBO.

4.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal **zulässige Firsthöhe** (FH) der Hauptgebäude in Meter über NN festgesetzt. Entsprechend der topographischen Verhältnisse und zur Einbindung in das Umfeld wird für die überbaubaren Flächen in den TG 1 – 2 folgende **maximal zulässige Firsthöhe** (FH) wie folgt festgesetzt:

Die festgesetzte Firsthöhe für das TG 1 entspricht dem vorhandenen Scheunengebäude. Im TG 1 werden Firsthöhen von ca. 12,00 m, im TG 2 von ca. 10,75 m zugelassen und im TG 2a von ca. 8,0.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Als oberer **Bezugspunkt** der **Firsthöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen** gilt die Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern sowie bei Flachdächern gilt der höchst Punkt der Dachfläche.

4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO folgende Bauweise festgesetzt:

Teilgebiet 1:

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Teilgebiet 2/2a:

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze, Garagen, Carports (Offene Garagen) und Eingangstreppenanlagen, die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

4.3.3 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB

Zur Realisierung von Stellplätzen im Grenzbereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a eine Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Ausführung ermöglicht. Demnach wird gemäß § 9 (1) 2a BauGB für Stellplätze, Carports und Garagen eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Carports und Garagen uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die vorhandenen, bzw. zu erweiternden Verkehrsflächen mit unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg dargestellt.

4.5 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB

4.5.1 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien

Die Gemeinde Edermünde beabsichtigt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung das Ziel durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben eine klimaeffiziente und ökologische Siedlungsentwicklung zu betreiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur Entwicklung des Areals stehen die Neubauten mit ihrem Bedarf an Strom und Wärme als energetischer Hauptabnehmer im Fokus klimarelevanter Überlegungen. Hierzu besteht ein weithin anerkannter politischer und wissenschaftlicher Konsens, dass der Eintrag von klimarelevanten Gasen in die Atmosphäre zum Schutze des Klimas und Umwelt nachhaltig reduziert werden muss. In diesem Zusammenhang ergibt sich für die geplanten Ge-

0366 Seite 13 | 32

bäude ein Handlungsbedarf im Bereich der Art und Weise der Bereitstellung von Energie- und Wärmeversorgung sowie im Kontext einer energieeffizienten Ausnutzung.

Zur Schadstoffbegrenzung wird festgelegt, dass bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden dürfen. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL (extra leicht) sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird. Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Festsetzungen tragen nach Art und Umfang dazu bei, dass auf den Flächen des Geltungsbereiches ein klimaeffizientes und ökologisches Areal entsteht, welches im Interesse des Allgemeinwohls zu einer Verminderung des Energiebedarfs und der Schadstoffemissionen beitragen wird und zu einer zusätzlichen Aufwertung des Standortes führt.

4.5.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume gem. § 9 (1) 24 BauGB

Die nachfolgende Festsetzung resultiert aus der schalltechnischen Untersuchung Nr. T 2444 des TÜV Hessen¹.

Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: "Schallschutz im Hochbau – Teil1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu dimensionieren.

Die resultierenden Außenlärmpegel gehen aus dem Gutachten T 2444 des TÜV Hessen hervor; siehe Tabellen 7 des Gutachtens (Spalten La,res dB(A) Tag/Nacht). Hierbei können die Immissionsorte jeweils als repräsentativ für die jeweilige Fassade angesehen werden. Die Pegel für die Nacht sind für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer), heranzuziehen. Die Tagpegel gelten für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume.

Sofern die tatsächliche Bebauung deutlich von der im Gutachten berücksichtigten Planung abweicht, können ohne erneute Berechnung alternativ auch die folgenden Lärmpegelbereiche angesetzt werden.

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann:

Schienen zugewandte Fassade der Wohnhäuser

Erdgeschoss:
 1. Obergeschoss:
 Dachgeschoss:
 Lärmpegelbereich V
 Lärmpegelbereich V

Seitliche Fassaden entlang der Schienen

0366 Seite 14 | 32

¹ Gutachten Nr. T 2444 im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben zwischen Bahnanlage und Bahnhofstraße in Edermünde-Grifte, Stand: 07.05.2020. Verfasser: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 60486 Frankfurt am Main

Erd- und 1. Obergeschoss:2. Obergeschoss und höher:

Lärmpegelbereich IV Lärmpegelbereich V

Im weiteren Geltungsbereich

Lärmpegelbereich III

 Für sonstige schutzbedürftige Räume im gesamten Geltungsbereich Lärmpegelbereich III

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R´w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnungen ist die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2; Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Wenn an der schienenzugewandten Fassade schutzbedürftige Räume geplant werden, muss mindesten ein Fenster auf der schienenabgewandten Fassade vorgesehen werden.

Bebaute Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien sind auf der schienenabgewandten Fassade unterzubringen. Bodennahe Außenwohnbereiche wie Gärten oder Spielplätze sind im ganzen Plangebiet möglich.

4.6 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Die als **private Grünfläche** festgesetzte Grundstücksfläche F1 ist bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) mitzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Aufenthalt und zur Erholung der Anwohner zugelassen (z. B.: Terrassenflächen, Kleinkindspielplatz, Verbindungsweg zum TG 1). Anlagen und Einrichtungen räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen.

Die Überbauung mit Terrassen und Weg darf in der Summe maximal 10 % der Fläche F1 betragen.

4.7 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Ortsund Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von

0366 Seite 15 32

Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise "Ziffer 6.6") werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Gehölzliste).

Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Zum Schutz von Lebensräume für Tiere (Insekten und Bienen), Boden und Grundwasser sowie zur Minimierung von Bodenerwärmungen ist die Anlegung von sogenannten "Schottergärten" mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag einzuschränken.

Gemäß § 8 HBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die HBO macht hierbei keine Angaben über die Ausgestaltung der Grünflächen. Den Eigentümern wird es insofern überlassen, ob sie die Freiflächen mit Rasen, Gehölzen, Zier- oder Nutzpflanzen gestalten. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen werden allenfalls dann zu den Grünflächen gerechnet, wenn sie nur eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Der Paragraph ist als grundsätzliche Forderung und insofern eher als "Auffangnorm" zu verstehen, wenn andere Regelungen nicht greifen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Schotterflächen (spätestens jedoch in der Kombination mit einer wasserundurchlässigen Folie) können in der Regel als bauliche Anlagen bewertet werden. Die Anrechnung dieser gestalterischen Schotterflächen ist nach der BauNVO bereits geltendes Recht, wird jedoch aufgrund der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme nicht weiter in die Berechnungen der Versiegelungen einbezogen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche begrenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder –schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig.

0366 Seite 16 32

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dachbegrünungen

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich.

Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sowie die Dachflächen im Bereich des Teilgebietes 2 sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 8 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der "FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)", Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:

- Ein Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse bzw. der Vogelwelt im Winterhalbjahr stattfinden. Sollte ein anderer Zeitraum gewählt werden müssen, ist eine zeitnahe Überprüfung hinsichtlich Fledermaus- bzw. Vogelbesatz notwendig. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind in die Gebäudestruktur 8 Nistmöglichkeiten für Vögel (4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Sperlingskästen) einzuplanen.
- Zur Kompensation von Eingriffen für Gehölzbrüter sind am Nordwestrand des Plangebietes innerhalb der Fläche F1 in einer Breite von mind. 5,0 m sowie im Bereich der südlichen Parkplatzflächen insgesamt mindestens 200 m² Heckenfläche neu anzulegen.
 - Die Fläche am Nordwestrand ist als freiwachsende Hecke mit Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn. Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten zu bepflanzen.
 - Die südlichen Randzonen der Parkplatzflächen (Flächen F2 und F3) werden gem. 9 (1) 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind mit bodendeckenden Sträuchern bis max. 75 cm Höhe zu bepflanzen. Die zur Main-Weser-Bahnanlage vorgesehene Lärmschutzwand ist im Verlauf der südöstlichen Stellplatzfläche zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein).

Seite 17 | 32 0366

Die aufgeführten Maßnahmen müssen in der auf die Baufeldräumung folgenden Brutsaison wirksam sein.

Die beschriebenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und weiteren Baufeldräumungen sind im Bereich des ehemaligen Bahngeländes fachkundige Erfassungsarbeiten zu Vorkommen von Reptilien (u. a. Zauneidechse, Schlingnatter) durchzuführen. Die Ergebnisse der Erfassung und möglicherweise entsprechende notwendige Maßnahmen sind zusammenzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
- Als freiwillige die lokale Biodiversität fördernde Maßnahme wird das Ausbringen von 8 Fledermauskästen oder Fledermausniststeinen z. B. an die neu entstehenden Gebäude oder im Umfeld vorhandener Gehölzstrukturen empfohlen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Gebäudegestaltung

5.1.1 Dachneigung

Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist wie folgt zulässig:

TG 1:

25 - 48°

TG 2 + TG 2a:

5 - 10°

(Ausbildung nur als Gründach)

Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke begrünt sind (siehe auch Ziffer 4.7.1 unter *Dachbegrünungen*).

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

5.1.2 Dachgestaltung

Das Gebiet wird weitgehend durch eine homogene Dachlandschaft bestimmt, die bislang zu keiner nachhaltigen Störung des Ortsbildes geführt hat. Zur Wahrung ästhetischer Belange und einer positiven Gestaltungspflege wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot und dunkelbraun begrenzt.

5.1.3 Anlagen zur solaren Energienutzung

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

5.1.4 Gestaltung von Dachgeschossen im TG 2

Aus stadtgestalterischer Sicht ist für das Dachgeschoss ein Material oder Farbton zu verwenden, das bzw. der sich optisch von der Hauptfassade absetzt. Je nach Material und Farbe erscheinen die Gebäude leichter und harmonischer. Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes.

0366 Seite 18 32

Die Zahl unterschiedlicher Materialien und Farben ist auf ein ansprechendes Maß zu beschränken. Zur Gestaltung werden zugelassen: Holzverschalung, Ziegelbehang, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche), Faserzementplatten/-tafeln, Verbundwerkstoffplatten.

5.1.5 Äußere Gebäudegestaltung

Für **Gebäudeaußenwandflächen** werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen: Putz, Naturstein, Klinker, Holz, Glas.

Für **Wandverkleidungen** werden folgende Materialien zugelassen: Holz, Schindeln, Schiefer, Schieferersatz, Ziegelbehang, Kupferbleche, Stehfalzbleche.

5.1.6 Gebäudegliederung

Die Festsetzung zur Gebäudegliederung soll zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Altortslage beitragen. Die Fassade ist durch Vor- und Rücksprünge wie Balkone, Laubengänge, Freitreppen sowie durch Gestaltungselemente wie Farbe und Materialien zu gliedern.

5.1.7 Dachaufbauten

Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Der First bzw. der Übergang zur Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens zwei Ziegellängen (ca. 0,60 m) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Dachaufbauten müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m und in ihrer Summe 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau muss mindestens 2,00 m betragen.

5.1.8 Garagen, Carports (Offene Garagen), Stellplätze

Stellplätze

Die geplanten Stellplätze im südlichen Zufahrtsbereich der Teilgebietsfläche 1 sind durch mindestens 6 hochstämmige Laubbäume zu überschatten.

Im östlichen Bereich der Teilgebietsfläche 2 sind im Bereich der Erschließungsanlagen (Stellplätze/Carports) mindesten 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Erforderliche Zahl der Stellplätze

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der "Stellplatzsatzung" der Gemeinde Edermünde zu beachten. Im Bereich der Teilgebietsflächen 1 und 2 sind verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Nutzerzeiten vorgesehen. Bei der Berechnung der Stellplatzzahl ist daher von einer wechselseitigen Benutzung auszugehen.

Eine Ermittlung entsprechend der vorgesehen Nutzung ohne Berücksichtigung einer wechselseitigen Stellplatznutzung führt zu einem Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf. Eine Reduzierung der Stellplatzflächen auf das Notwendige trägt zudem zur Minimierung von Bodenversiegelungen bei.

Gastronomie und Versammlungsstätte (DGH)

Abweichend von Ziffer 4.1 sowie 6.1 wird die nachzuweisende Anzahl der notwendigen Stellplätze um 50% der in der Satzung genannten Bezugszahlen festgesetzt.

0366 Seite 19 I 32

Der geplante Sommerbetrieb im Bereich der Gastronomie führt dazu, dass die Innenräume weniger stark frequentiert werden.

Da die geplante Versammlungsstätte für die Dorfgemeinschaft nicht ständig genutzt und die Raumkapazität (Sitzplätze) durch wenige Veranstaltungen im Jahr vollständig ausgenutzt wird, kann auch in diesem Fall von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden.

Wohnanlage im Teilgebiet 2

Abweichend von Ziffer 1.2 wird festgesetzt, dass für die im Teilgebiet 2 geplante Wohnanlage ein Stellplatz je Wohnung anzulegen ist. Für Senioren-/Altenwohnungen ist 1 Stellplatz je zwei Wohnungen nachzuweisen.

Gemäß Ziffer 1.2 der Anlage zur Stellplatzsatzung sind für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei dem geplanten Wohngebäude handelt es sich um eine Wohnanlage mit einem differenzierten Raumangebot. Anteilig entstehen barrierearme Wohneinheiten für Senioren. Mit Blick auf den künftigen Nutzerkreis ist von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen als er in der Stellplatzsatzung mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit für eine übliche Geschosswohnungsbebauung zugrunde gelegt wird. In Seniorenanlagen mit lediglich einer bis maximal zwei Personen ist in aller Regel ein so hoher Motorisierungsgrad nicht mehr anzutreffen. Im Alter geht der Bedarf, auf den motorisierten Individualverkehr zurückgreifen, erfahrungsgemäß zurück.

5.2 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, wie z.B. "Ökopflaster"). Diese Regelung gilt nicht für Erschließungsfahrbahnen.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem "Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

0366 Seite 20 | 32

6.3 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

6.4 Altflächen

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

An den Planbereich angrenzend befindet sich im Bereich der *Bahnhofstraße* eine ausgebaute Grundwassermessstelle. Die in der Planzeichnung dargestellte Grundwassermessstelle (GWM 101) wird regelmäßig im Zusammenhang mit der Sanierung des Altstandortes der Fa. "Dr. Riehm Bitumenwerk" beprobt, sie ist daher stets zugänglich zu halten und darf nicht zerstört werden.

6.5 Belange der Deutschen Bahn AG

Mit Schreiben vom 29.10.2021 (Az. CR.R 04-M(E) DK – TÖB FFM-21-115135/DK) hat die Deutsche Bahn AG, Frankfurt/M. folgende Stellungnahme aubgegeben:

"Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der OB Netz AG und der OB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Inanspruchnahme

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der engen Abstimmung mit der DB Netz AG.

Bei konkreten Bauarbeiten im Grenzbereich sind wir erneut zu beteiligen.

Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BayBO usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

0366 Seite 21 **1** 32

Einsatz von Baukränen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der OB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einfriedung

Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kostengehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu haften und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Eigentumsgrenze zum Bahngrundstück ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Antragstellers durch das zuständige Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur örtlich zu prüfen und festzulegen. Bahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains (Dachüberstände, usw.) in Anspruch genommen werden.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die OB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Sonstige Auflagen

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabelund Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

0366 Seite 22 | 32

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die OB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahnanlagen

lst ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung von Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Immission

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. ..."

6.6 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nach-

0366 Seite 23 | 32

barrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche) - Tilia cordata (Winterlinde)

- Acer rubrum (Rot-Ahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche) - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn) - Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel) - Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)

- Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder)

- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe)
- Robus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

- Corylus avellana (Hasel)

- Ligustrum vulgare (Liguster) - Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
- Wisteria sinensis (Blauregen)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricusp. "Veitchii" (Wilder Wein)

Seite 24 | 32

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13a BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum



Bestandsplan ohne Maßstab

Der Planbereichsfläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Sie umfasst eine aufgegebene Hofanlage der Landwirtschaft mit einer hofnahen Freifläche.

0366 Seite 25 | 32

Die dreiseitig geschlossene Hofanlage besteht aus einem Wohnhaus mit Anbauten, einem Stallgebäude und einem Scheunengebäude. Die Hoffläche ist mit einem Natursteinpflaster befestigt. Im Hofbereich befindet sich ein Laubbaum. Der Hofanlage ist ein Back- und Schlachthaus zugeordnet.

Im rückwärtigen Bereich des Stallgebäudes (mittlerer Teil der Hofanlage) wurde eine größere Betonpatte angelegt, auf der Festmist gelagert wurde.

Im östlichen Randbereich besteht ein offener Maschinenschuppen. Die mit Faserzement-Wellplatten überdachte Unterstellfläche ist dreiseitig geschlossen. Nördlich an den Schuppen grenzt ein weiteres Nebengebäude.

Der nicht bebaute Freiraum ist überwiegend als Wiesenfläche ausgebildet. Die Wiese wird mehrmals im Jahr gemäht. Der Freiraum wird durch einzelne Laub- und Nadelbäume sowie Großsträuchern gegliedert.

Die Hofanlage und die Freiflächen sind eingefriedet. Die Erschließung erfolgt über die *Bahnhofstraße*. Das Scheunengebäude ermöglicht eine Durchfahrt zum hofnahen Freiraum.

Bei dem Flurstück 272/14 handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG. Die auf dem Gelände vorhandene Ladestraße wurde seinerzeit standsicher ausgebaut. Durch Neustrukturierung des Schienennetzes erfolgte ein Gleisanlagenrückbau. Die geschotterten Gleisbetttrassen wurden in diesem Zusammenhang nicht beseitigt.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Die Teilgebietsfläche 1 ist über die *Bahnhofstraße* erschlossen. Die Teilgebietsfläche 2 wird über eine geplante private Erschließungsstraße an die *Bahnhofstraße* angebunden.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde für den Planbereich eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dem Gutachten² Nr. T 2444 (Stand: 07.05.2020) des TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt/Main wurden unter Ziffer 9 Diskussion und Zusammenfassung folgende Ausführungen getroffen:

"9. Diskussion und Zusammenfassung

Im Gutachten wurden die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch die Parkvorgänge auf den Anwohnerstellplätzen sowie auf den Stellplätzen des MFZs³ innerhalb des Plangebiets nach TA Lärm betrachtet (Kapitel 5 und 6). Weiterhin wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet (Kapitel 7) und der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ermittlung der Schutzanforderungen an die Außenbauteile der geplanten Bebauung berechnet (Kapitel 8).

0366 Seite 26 | 32

² Gutachten Nr. T 2444 im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben zwischen Bahnanlage und Bahnhofstraße in Edermünde-Grifte, Stand: 07.05.2020. Verfasser: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 60486 Frankfurt am Main

³ Anmerkung: MFZ = Multifunktionszentrum

9.1 Parkvorgänge

Die Berechnungen zeigen, dass die Stellplätze und die damit zusammenhängenden Geräusche an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln führen, die die Richtwerte für Mischgebiete im Tagzeitraum der TA Lärm deutlich unterschreiten. Am kritischen Immissionspunkt IP4 wird der Immissionsrichtwert um 15 dB(A) unterschritten. Damit liegen die Beurteilungspegel mehr als 6 dB(A) unter den Richtwerten und damit können die gewerblichen Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm Ziffer 3.2.1 als irrelevant eingestuft werden. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an den Aufpunkten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen auf den Stellplätzen des MFZ überschreiten im Tageszeitraum den Immissionsrichtwert um 9 dB(A) und im Nachtzeitraum um 24 dB(A). Damit wird der Richtwert in der Nachtzeit um mehrt als 20 dB(A) überschritten. Das bedeutet, dass eine nächtliche Nutzung der 6 Stellplätze des MFZ schalltechnisch nicht möglich ist. Auf diesen Stellplätzen sollte durch organisatorische Maßnahmen das Parken in der Nachtzeit verhindert werden.

Bezüglich der Hinweise zur Beurteilung von privaten Pkw-Stellplätzen, die im vorliegenden Fall vorwiegend hinter der Bebauung an der Bahntrasse geplant sind, wird nochmals ausdrücklich auf die Ausführungen im Kap. 5 des Gutachtens verwiesen. U. a. wird dort ausgeführt: In dem Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20. Juli 1995 (Az.: 3 S 3538/94) werden Zweifel darüber geäußert, ob die in TA-Lärm enthaltenen Zumutbarkeitsgrenzen auf die Geräusche von Kfz-Verkehr im Bereich der Zufahrt einer Tiefgarage für eine Wohnanlage anwendbar ist. Bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig seien, müsse das "Spitzenpegelkriterium" jedoch in jedem Falle außer Betracht bleiben. Denn bezüglich dieser Garagen und Stellplätze sei davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

9.2 Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Verkehrsimmissionen wurden sowohl flächenhafte Berechnungen für das Plangebiet mit der vorläufigen Bebauung als auch Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

9.2.1 Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet wird durch die östlich verlaufende Bahnlinie 3900 erheblich mit Schienenverkehrslärm belastet. Für die Ermittlung der Schienenverkehrslärmimmissionen wurden die Prognosezahlen 2030 nach dem Bundesverkehrswegeplan bei der Bahn angefragt und dem akustischen Berechnungsmodell zu Grunde gelegt. Die Berechnungen sind nach Schall 03 (2014) durchgeführt worden.

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere zur Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV auftreten.

9.3 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wird nach DIN 4109 ermittelt. In Hessen wurde hierzu mit Erlass vom 13.06.2018 die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen bekannt gemacht und in diesem Rahmen die DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau, Teil1: Mindestanforderungen – baurechtlich eingeführt. Für die Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Die Berechnungen hierzu erfolgen nach de DIN 4109-2, wobei im vorliegenden Gutachten die aktuelle Fassung vom Januar 2018 herangezogen wurde.

Unter Berücksichtigung der Schienenverkehrslärmimmissionen, die während der Nachtzeit gegenüber dem Tage sogar noch ansteigen, wurden die Berechnungen separat für die Schlaf-

0366 Seite 27 | 32

räume und die sonstigen schutzbedürftigen Räume durchgeführt und die Ergebnisse in Kapitel 7 ausführlich dargestellt.

Im Plangebiet werden je nach Lage der Fassadenbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereiche II bis V erreicht.

Die geplante Bebauung sieht schutzbedürftige bebaute Außenwohnbereiche auf der Schienenstrecken abgewandten Seite vor.

9.4 Fazit

Durch geeignete Bauteile und eine sinnvolle Anordnung möglicher Außenwohnbereiche können gesunde Wohnverhältnisse auf dem Gelände realisiert werden. Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass die Planung keinen unlösbaren Konflikt hinsichtlich der Lärmproblematik schafft und somit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gegeben ist."

Umweltverschmutzung

Durch Gebäudeabriss und Errichtung neuer Gebäude- und Erschließungsflächen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Aus dem Anliegerverkehr ergeben sich zukünftig etwas höhere Umweltbelastungen. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen. Nachhaltige Belastungen werden ausgeschlossen.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der Planbereich umfasst eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlage. Mit Ausnahme der Betriebsgebäude sowie der Hof- und einer Mistplatte bestehen keine Flächenversiegelungen.

In Folge der Planrealisierung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Bautätigkeiten.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.

Altlasten

Mit Schreiben vom 15.10.2021 (Az.: 31.1-200 d 634/3-2019/3 – Dokument-Nr. 2021/1251624) hat das Dezernat 31.1 – Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zu Altlasten folgende Stellungnahme abgegeben:

"In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzli-

0366 Seite 28 | 32

chen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) für den o. g. Planungsraum mit ca. 0,74 ha (Gemarkung Grifte, Flur 6, Flurstück 92/1 (tlw.), 43/8 und 44/2 sowie Flur 4, Flurstück 272/14 (tlw.) keine belastenden Eintragungen bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in direkter Nachbarschaft zum Planungsraum (am Grundstück Flur 6, Flurstück 43/6) ein nicht bewerteter Altstandort (ehem. Düngerhandlung, Bahnhofstraße 2) eingetragen ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der o. g. Planungsraum hiervon betroffen sein könnte.

Der Standort der ehem. Düngerhandlung ist gemäß dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die Branchenklasse 4 einge-ordnet, somit wird für den Standort ein hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt abgeleitet. Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, unverzüglich zu informieren.

Straßenseitig zur Bahnhofstraße befindet sich eine ausgebaute Grundwassermessstelle. Die Grundwassermessstelle (GWM 101) wird regelmäßig im Zusammenhang mit der Sanierung des Altstandortes der Fa. "Dr. Riehm Bitumenwerk" beprobt, sie ist daher stets zugänglich zu halten und darf nicht zerstört werden."

Grundwasser

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen. Oberflächennahe oder grundwasserführende Schichten sind nicht bekannt. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

Durch die geplanten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen geplanten versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels sowie eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung werden ausgeschlossen. Die mit der Nachnutzung des Geländes verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser werden als unbedeutend eingestuft. Indirekte Auswirkungen über das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Altortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst eine erschlossene und bebaute Fläche. Die geplante Bebauung verursacht eine Nachverdichtung, mit der Folge einer leicht erhöhten Temperatur und einer ge-

0366 Seite 29 | 32

ringeren Luftfeuchtigkeit. Die lokalklimatische Ausgleichsbedeutung wird gering eingestuft. Das Plangebiet hat dagegen keine übergeordnete Ausgleichsbedeutung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Der geplanten privaten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Zur Luftreinhaltung tragen auch begrünte Dachflächen bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Vorgabe, dass Dachflächen bis zu 10 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Innerhalb der Planbereichsfläche wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen getroffen, die zur Luftreinhaltung beitragen. Demnach dürfen die Brennstoffe Kohle, Öl. Holz und Abfälle dürfen in Feuerungsanlagen nicht verwendet werden.

Die geplante Bebauung verursacht keine nennenswerten Veränderungen des Klimas.

2.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

Vegetation

Im Bereich der Hofanlage existiert ein hofnaher Freiraum, der überwiegend als Wiesenfläche genutzt wird. Die Fläche, die einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen aufweist, wird mehrmals im Jahr gemäht. Innerhalb der Entwicklungsfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Zur Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen getroffen. Die Festsetzungen tragen zur Verbesserung der ökologischen Funktion bei. Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen.

Fauna

Die Planbereichsfläche liegt innerhlab der bebauten Ortslage und grenzt im Osten an die Bahnanlagen der Deuteschen Bahn AG.

Für den Planbereich wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung⁴ erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

0366 Seite 30 | 32

⁴ Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 13 "Multifunktionszentrum Bahnhofstraße" der Gemeinde Edermünde, OT Grifte (Stand: 14.02.2022). Hrsg. Dipl. Biologe Torsten Cloos, Spangenberg

Folgende Arten/Artengruppen wurden nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde als möglicherweise beeineinträchtigt herausgearbeitet:

- Säugetiere (hier:Fledermäuse)
- Vögel
- Reptilien

Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie

- Säugetiere (außer den genannten)
- Amphibien
- alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose
- sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten

existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinwiese auf entsprechende Vorkommen bzw. entsprechende Biotope. Eine Beinträchtigung dieser Artengruppen findet nicht statt. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden. Der "Leitfaden Artenschutz in Hessen" sagt zu diesen aus, dass sie - wenn nötig - aber im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet werden müssen. Im Vorhabensgebiet sind keine entsprechenden Arten zu erwarten bzw. gefunden worden.

Der Fachbeitrag beinhaltet Vorgaben zum Artenschutz. Die formulierten Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Die Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Einschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- Fledermäuse: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Fledermausfauna bei Beachtung der genannten Maßnahmen/Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- Avifauna: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna bei Etablierung der genannten MaßnahmenNorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- Reptilien: Aus Sicht der Artengruppe der Reptilien sind keine unüberwindbaren artenschutz- rechtlichen Probleme zu erwarten. Die Detailplanung zum Vorgehen zu den möglichen Reptilienvorkommen wird auf die Baugenehmigungsebene verschoben.

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für die o.g. Planung abgearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o. g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o. g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmevorrausetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht notwendig."

0366 Seite 31 | 32

3. Städtebauliche Kenndaten

Ouvo de Discheriche fivele in m2 7.00	7.00	Bestand		Planung	
Größe der Planbereichsfläche in m² 7.367	7,00	m²	%	m²	%
Gebäudeflächen		1.182,25	16,05%	0,00	0,00%
Befestigte Flächen, Beton		189,37	2,57%	0,00	0,00%
Erschließungsflächen, gepflastert		612,57	8,32%	0,00	0,00%
Fläche der Landwirtschaft - Wiese		3.675,06	49,89%	0,00	0,00%
Gehölzflächen		1.707,75	23,18%	0,00	0,00%
Mischgebietsfläche (Baufeldfläche)		0,00	0,00%	2.837,47	38,52%
Mischgebietsfläche (außerhalb der Baufeldfläche)		0,00	0,00%	3.518,29	47,76%
Private Grünfläche		0,00	0,00%	1.011,24	13,73%
Summe		7.367,00	100,00%	7.367,00	100,00%

Aufgestellt am 07.03.2022 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN Dipl. Ing. Helmut Meißner - Stadtebauarchitekt • Stadtplaner Höhnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

0366 Seite 32 | 32