



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Ober-Florstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Hauptstraße 35“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens .....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Erschließung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	3
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	3
3.3	Verfahrensschritte .....	4
3.4	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	5
<b>4</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	7
<b>5</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
6.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) .....	10
6.2	Informelle Planung: Dorfentwicklung Florstadt.....	10
6.3	Denkmalschutz.....	11
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	14
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschoss/Höhe baulicher Anlagen.....	14
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
7.4	Verkehrsflächen .....	15
7.5	Baugestaltung .....	15
7.5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
7.5.2	Material der Außenhaut.....	15
7.5.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	16
7.6	Grünordnung .....	16
7.6.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	18
7.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
<b>8</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene</b> .....	<b>19</b>
8.1	Vorlaufende archäologische Untersuchung – Pufferzone zum UNESCO- Welterbe .....	19
8.2	Telekommunikation .....	19
8.3	Erhalt und Förderung der Tierwelt .....	20
8.4	Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen .....	20
8.5	Brandschutz .....	20
<b>9</b>	<b>Anhang: Fotodokumentation</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>22</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25 .....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis (HVBG) .....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG) .....	2
Abbildung 4: Konzept <b>alt</b> (Wanek Architektur) .....	5
Abbildung 5: Konzept <b>neu</b> (Wanek Architektur) .....	5
Abbildung 6: Lageplan (Wanek Architektur) .....	8
Abbildung 7: Geländeschnitt A - A .....	8
Abbildung 8: Geländeschnitt B - B .....	9
Abbildung 9: RegFNP - Ausschnitt .....	10
Abbildung 10: Gesamtanlage (Quelle: DenkX-Web) .....	11
Abbildung 11: Hauptstraße (Quelle: DenkX-Web) .....	11
Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil .....	13

### Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens

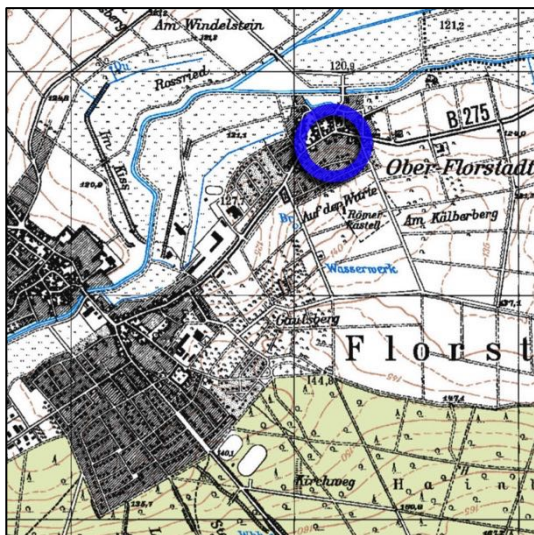


Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25

Ein privater Vorhabenträger hat das Grundstück Hauptstraße 37, das westlich angrenzende Flurstück Nr. 12 sowie Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen der benachbarten Grundstücke Hausnummer 33 und 39 in Ober-Florstadt erworben und möchte dieses zu Wohnzwecken bebauen.

Das Grundstück ist planungsrechtlich zurzeit nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Hiernach ist aber nur eine Bebauung im Bereich entlang der Hauptstraße möglich und stünde in keinem Verhältnis zur Grundstücksfläche i.U. von rd. 2.300 m<sup>2</sup>. Bereits zu einem vergleichbaren Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft wurde einem Vorhaben

zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der bebauten Ortslage durch Aufstellung eines Bebauungsplans entsprochen, da die Schaffung von Wohnraum innerhalb der historischen Ortslage ausdrücklich begrüßt wird. Derartige Vorhaben setzen ein wichtiges Zeichen gegen den vielfach zu beobachtenden Trend der Entleerung dieser Altortslagen und entsprechen dadurch der Zielsetzung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK).

Deshalb kann auch hier dem Wunsch des Vorhabenträgers entsprochen werden, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Angesichts der Nachfrage an Wohnraum in Ober-Florstadt besteht hier, auch unter dem Gesichtspunkt der aus Gründen des Bodenschutzes gebotenen Nachverdichtung, ein öffentliches Interesse.

Um die Bebauung städtebaulich vertretbar zu verdichten, wurde mit der Planungsgruppe Darmstadt, welche die Beratung in der Dorferneuerung durchführt, ein Bebauungskonzept abgestimmt, welches als Grundlage für die städtebauliche Planung dient.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit Geschößwohnungen, Doppel- und Reihenhäuser vor. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.

Um ein hohes Maß an Planungssicherheit zu erhalten, soll das städtebauliche Konzept durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der durch einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger inhaltlich ergänzt wird, planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Wohnbauvorhabens innerhalb der Siedlungslage von Ober-Florstadt bekundet.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient dieser Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Grundstücken mit Gebäudeleerstand und der Nachverdichtung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

## 2 Räumliche Lage und Erschließung

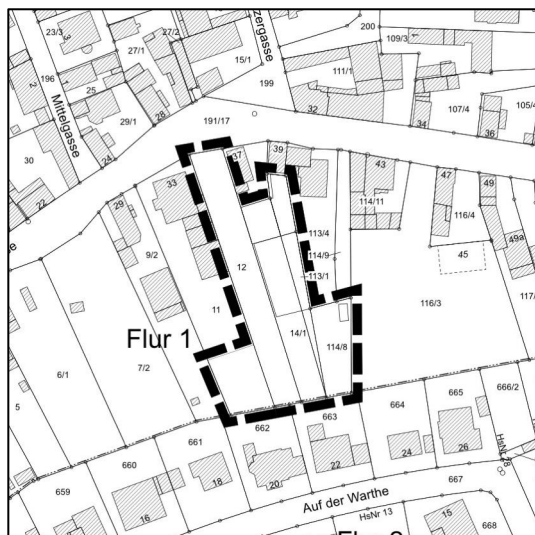


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis (HVBG)



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dicht bebauten Ortslage von Ober-Florstadt zwischen *Hauptstraße* und der Straße *Auf der Warthe*

Das Areal ist aktuell ca. zur Hälfte bebaut, jedoch leerstehend. Entlang der westlichen und südlichen Grenze befinden sich gehölzfreie, strukturarme Grünland- bzw. Rasenflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 11 (tlw.), 12, 14/1 (tw.), 113/1 (tw.) und 114/8, Flur 1, Gemarkung Ober-Florstadt, und umschließt eine Fläche von rd. 0,25 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die nördlich tangierende *Hauptstraße* (Bundesstraße 275), welche gleichzeitig die Ortsdurchfahrt darstellt und demnach die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

## 3 Verfahren

Im vorliegenden Fall wird zur Absicherung des städtebaulichen Konzepts aus verfahrenstechnischer Sicht der Weg des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans* gewählt, da so ein hohes Maß an Planungssicherheit erreicht werden kann.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird dieser auch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

### **3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Kommune und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Kommune während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuern einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch den Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu liefern. Hierbei handelt es sich um einen Lageplan und einer Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>1</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebie-

---

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

ten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>2</sup>

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>3</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA 1-3</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	2.496
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<b>Zulässige Brutto-Grundfläche in qm</b>	<b>998</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

### **3.3 Verfahrensschritte**

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	laufend

<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____-____-____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____-____-____

### 3.4 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden von Seiten der Denkmalpflegebehörde erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert, da das Plangebiet Teil der Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist. Dem geplanten Abriss des Gebäudes Hausnummer 37 wurde die Zustimmung verweigert.



Abbildung 4: Konzept **alt** (Wanek Architektur)



Abbildung 5: Konzept **neu** (Wanek Architektur)

In Folge der daraufhin erfolgten Verständigung mit der Denkmalpflegebehörde wurde die Baukonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Baukonzeption ist. Die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer



33 und 37 verlagert werden. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Die Bebauung im Süden bleibt unverändert.

Da die Hausnummer 37 nun nicht mehr Bestandteil der Plankonzeption ist, wird auch der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in „Hauptstraße 35“ geändert.

Diese konzeptionelle Änderung macht eine erneute Offenlegung des Planentwurfs gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### **4 Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>4</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>5</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>6</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre<sup>7</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

---

<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>5</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzengesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>6</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>7</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>8</sup>

#### 4.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### Beurteilung:

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung von Leerständen innerhalb der dicht bebauten Ortslage sowie durch die geplante Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung.

---

<sup>8</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

## 5 Vorhabenbeschreibung<sup>9</sup>



Abbildung 6: Lageplan (Wanek Architektur)

Das Konzept sieht den Erhalt des Gebäudes mit der Hausnummer 37 vor. Lediglich die südlich daran anschließende Bebauung soll abgerissen und anschließend durch eine Neubebauung aus Doppel- und Reihenhäuser ersetzt werden (vgl. Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan“).

Die Zufahrt in das Gelände erfolgt über das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen den Gebäuden Hausnummer 33 und 37. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude.

Den südlichen Abschluss bilden eine Doppelhauseinheit (2 Doppelhaushälften) sowie ein Gebäudeblock aus 3 Reihenhauseinheiten, die ebenfalls eine West-Ost-Exposition aufweisen, und damit, zum weiter im Süden befindlichen Wohngebiet

„Auf der Warthe“, traufständig orientiert sind. Dadurch werden steil aufragende Giebelseiten zu diesem Wohngebiet vermieden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Alle neu zu errichtenden Gebäude erhalten 2 Vollgeschosse und Satteldächer mit ca. 40° Dachneigung. Über die beiden Vollgeschosse hinaus soll je ein Dachgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Insgesamt sollen 7 Wohneinheiten sowie 14 Stellplätze im Plangebiet entstehen.

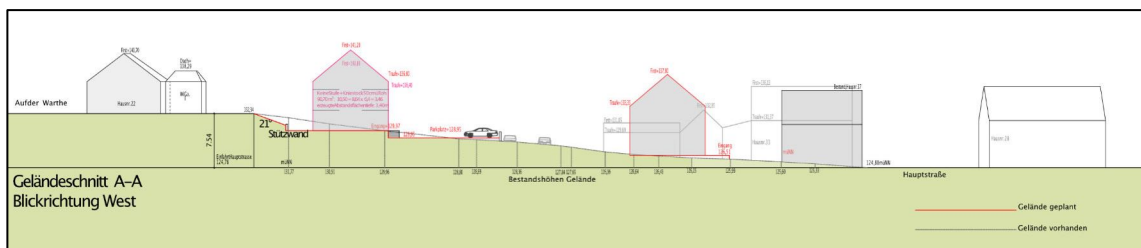


Abbildung 7: Geländeschnitt A - A

<sup>9</sup> Vgl. dazu auch Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“

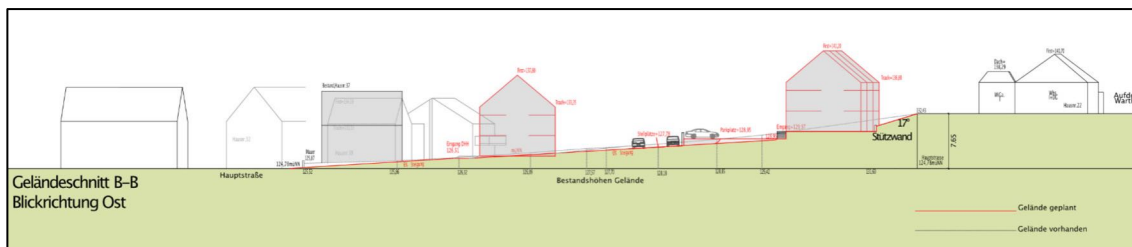


Abbildung 8: Geländeschnitt B - B

Lageplan und Geländeschnitte: Wanek Architektur, Frankfurt/Main, Stand 09/2020.

- nicht maßstäblich -

Die Gebäudehöhen wurden, unter Berücksichtigung der Topographie (nach Süden ansteigendes Gelände) so festgelegt, dass sich die geplanten Gebäude an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Für die Erschließung, insbesondere der südlichen Teile des Areals sind Geländemodellierungen erforderlich. Dabei werden die einzelnen Bauzone und Stellplatzflächen moderat terrassiert. Zu den benachbarten Grundstücken sind keine Stützmauern vorgesehen, sondern eine Modellierung, die gewährleistet, dass die Geländeoberfläche im Plangebiet sich in den Randbereichen an die angrenzenden Grundstückshöhen angeglichen wird.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die entsprechenden Hausanschlussleitungen für Kanal und Wasserversorgung werden durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Florstadt verlegt. Durch das Bauvorhaben findet eine Nachverdichtung statt, die dazu führt, dass mehr Fläche abflusswirksam wird als in SMUSI berücksichtigt wurde. Um die hydraulische Situation in der Hauptstraße nicht zu verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Diese soll in Form von Zisternen realisiert werden.

## 6 Planerische Rahmenbedingungen

### 6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

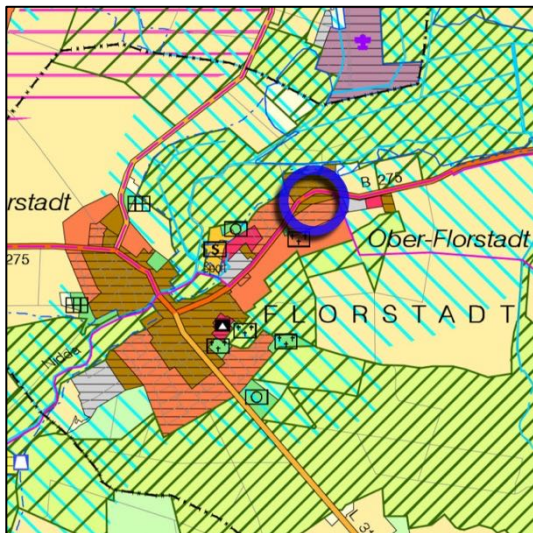


Abbildung 9: RegFNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im RegFNP (Reg-FNP 2010, Planstand 31.12.2017) als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dargestellt, entlang der *Hauptstraße* ist eine „überörtliche Fahrradroute - geplant“ verzeichnet.

Die zukünftige Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) widerspricht demnach den Darstellungen des Reg-FNP.

Jedoch *"[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden;*

*der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]"* (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich einer innerstädtischen Brachfläche in Kernortslage, unmittelbar an ein großflächiges Wohngebiet im Süden angrenzend. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Hauptstraße 35“ wird der Regionale Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 6.2 Informelle Planung: Dorferneuerung Florstadt

Die Planung wurde im Vorfeld mit den Zielen der Dorferneuerung (PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT, Darmstadt) abgestimmt. Auf Grundlage dessen wurden die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -farbe entsprechend angepasst, so dass der Bebauungsplan nun mit den Zielformulierungen konform ist.

### 6.3 Denkmalschutz



Abbildung 10: Gesamtanlage (Quelle: DenkX-Web)



Abbildung 11: Hauptstraße (Quelle: DenkX-Web)

Teile des historischen Ortskerns von Ober-Florstadt sind als Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 ausgewiesen.

*Gesamtanlage Ober-Florstadt Die Gesamtanlage Ober-Florstadt fasst kein geschlossenes dörfliches Ortsbild zusammen, sondern nur einzelne Gehöfte, die aus dem 17. bis 19. Jahrhundert stammen. Ihre häufig markante Stellung in Blickachsen lässt trotz der Vielzahl zeitgenössisch überformter Hofstellen den Eindruck historischer Straßenbilder entstehen. Die wahrscheinlich noch mittelalterliche Anlage der Ober-Florstädter Straßen und Gassen ist von der Lage des Ortes an der Nidda gekennzeichnet. Die Hauptstraße folgt dem Flussverlauf auf der linken Seite, die angerartig geöffnete Einmündung der Schreitzergasse markiert eine Zäsur in ihren bogenförmigen Verlauf.<sup>10</sup>*

Dementsprechend erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

### 6.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

<sup>10</sup> Zitiert aus: DenkX-Web

Die Anforderungen an den gesetzlichen Biotop- und Lebensraumschutz wurden in der Anlage „Naturschutzfachliche Beurteilung“ betrachtet. Diese macht für eine Inanspruchnahme folgende Vorgaben:

*Nach dem Vermeidbarkeitsprinzip soll nur aus unabweisbaren Gründen von einer Gehölzrodung im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutzeiten, abgewichen werden dürfen. Bei Abweichungen wäre eine biologische Begleitung hinzuzuziehen, die die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde dokumentiert.*

*Auf dem Gelände sind mindestens 5 Stück Nistplätze für Kleinhöhlen- und mind. 5 Stück Nistplätze für Nischenbrüter oder eine zentrale Lösung, die alle Mindestanforderungen abdeckt, fachgerecht und dauerhaft zu installieren.*

Die Anforderungen wurden als Hinweis bzw. Festsetzung in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet sowie die Anrainerflächen keine durch VO geschützten Gebiete verzeichnet, gemäß *Geoportal Hessen* sind auch keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch finden sich im *Regionalen Flächennutzungsplan* keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

## 7 Festsetzungen

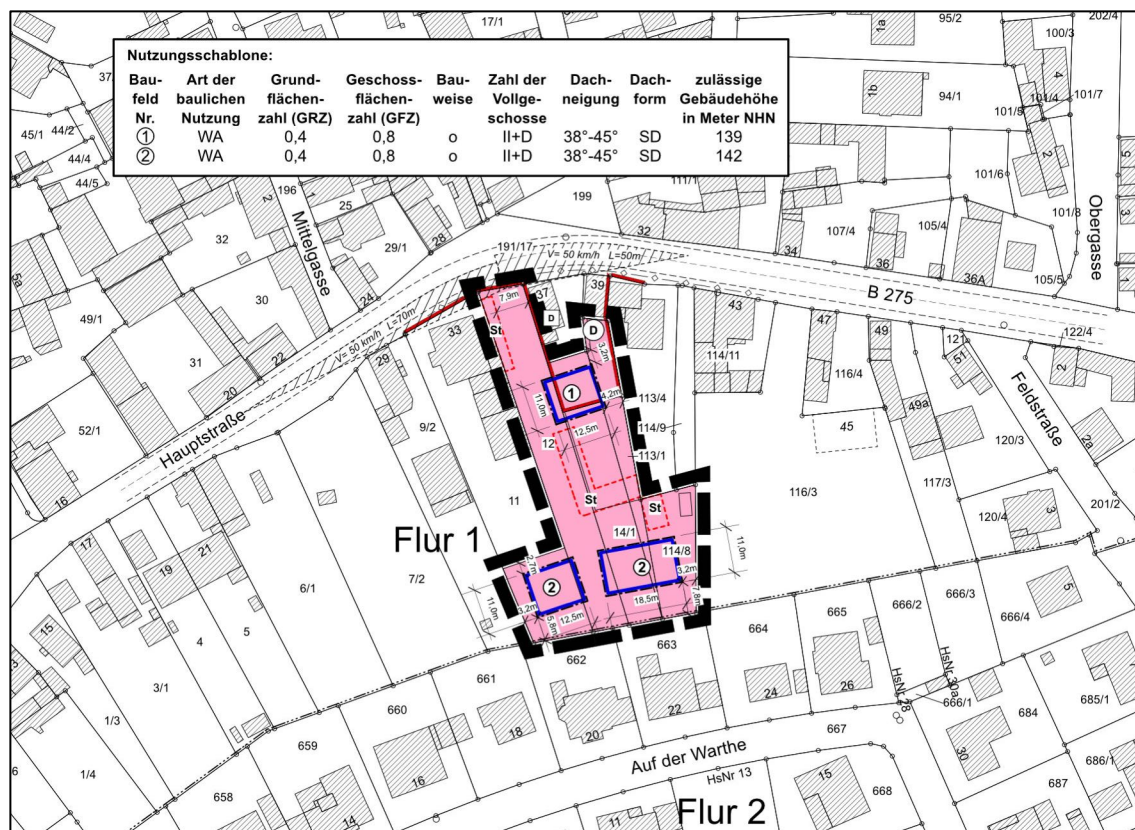


Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als die folgenden sind nicht erforderlich, darüber hinausgehende Regelungen werden i.R. des parallel zu erarbeitenden Durchführungsvertrags getroffen.

Innerhalb des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

#### 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).



## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die, für diese Gebietstypen bestehende Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Damit auf der Plangebietsfläche auch die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können, ist eine Modifizierung der Regelung zur den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Demnach wird im vorliegenden Fall bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Diese geringfügige Zusatzüberschreitung wird dadurch kompensiert, dass Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfügiges Pflaster) herzustellen sind.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Darüber hinaus, im Rahmen der u.g. Höhenfestsetzung, noch je Gebäude ein ausgebautes Dachgeschoss (D) zulässig, sofern es unterhalb der Vollgeschoss-Definition i.S. § 2 Abs. 5 HBO bleibt.

Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst und folgt dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche vergleichbare Dichtewerte aufweist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante (OK) des Hauptbaukörpers in Metern über Normalhöhennull (NHN).

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der geplanten Bebauung. Lediglich für Terrassen und Balkone werden geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebaulich wirksame Gesamtkonzeption entfalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb des „Wohngebiets“ wird, den angrenzenden wohnbaulich geprägten Bereichen entsprechend, die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude, als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der o.g. Hausformen darf nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung max. 50 m betragen.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die Flächen, auf denen die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten vorgesehen sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung „Stellplatzflächen“ festgesetzt.

### **7.5 Baugestaltung**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

#### **7.5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Ziffern 2.1 - 2.3) ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden. Sie wurden im Vorfeld bereits mit den bestehenden Planungen zur Dorferneuerung abgestimmt.

#### **7.5.2 Material der Außenhaut**

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen: Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig und sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.

### 7.5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen und Geländemodellierungen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Baugebieten bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Florstadt dar.

Danach sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune zulässig und zum Schutz der Wanderbewegungen von Kleintieren ist bei künstlichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen und Abgrabungen dürfen max. 1,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante betragen.

## **7.6 Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

### 7.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

### Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünenden und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Die vorhandenen Gehölze sind dabei soweit wie möglich zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren.

### Gestaltung der Grundstücksfreifläche: Verbot von „Schottergärten“

Verbot zur Anlage von „Schottergärten“. Die Regelung dient gleichermaßen mehreren stadtoökologischen Erfordernissen und naturschutzfachlichen Belangen:

- Sicherstellung eines größtmöglichen Anteils an begrünter Vegetationsschicht (Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen),
- Verringerung von Aufheizungseffekten (Klimaschutz und Klimaanpassung),
- Oberflächenwassermanagement (Gewährleistung von Rückhalte-/ Puffervermögen) und
- Sicherung/Förderung natürlicher Bodenfunktionen.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist hälftig bebaut; die Grundstücksfreiflächen im Süden und im Westen weisen keinen Gehölzbestand auf und sind unter Biotopschutzaspekten unbedeutend (vgl. Fotodokumentation in Kap. 0).

Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen. Der Planumsetzung stehen daher offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

### Hinweise / Empfehlungen

Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen beim Abriss der Gebäude folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Abriss der Gebäude um den alten Hof durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.

- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).*

#### 7.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

### 7.7 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>11</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

---

<sup>11</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen, sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen

minimiert.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation entstehen.

## **8 Hinweise für die Ausführungsebene**

Im Rahmen der erfolgten Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch wurden nachfolgende Hinweise für die Ausführungsebene vorgebracht:

### **8.1 Vorlaufende archäologische Untersuchung – Pufferzone zum UNESCO-Welterbe**

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 H DSchG erforderlich werden.

### **8.2 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Bauausführenden mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main

(Planauskunft.Mitte@telekom.de), in Verbindung zu setzen und in die genaue Lage der bestehenden Anlagen einweisen zu lassen.

### **8.3 Erhalt und Förderung der Tierwelt**

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind an geeigneten Stellen je mindestens eine Nisthilfe (Vögel und Fledermäuse) anzubringen, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Zur Förderung von Insekten sind die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen mit heimischen Blütenpflanzen zu gestalten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist für den geplanten Abbruch der Bestandsbebauung eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

### **8.4 Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen**

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand: 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite: Umwelt & Verbraucher / Abfall / Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

### **8.5 Brandschutz**

Sofern die Dachgeschosse eigenständige Wohneinheiten werden, so ist die Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt.

Die südliche Bauzeile ist vom öffentlichen Verkehrsraum mehr als 50 Meter entfernt. Damit ist für diesen Bereich nach § 5 HBO eine Feuerwehrezufahrt nach der *Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr* notwendig.

## 9 Anhang: Fotodokumentation<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Quelle: eigene Aufnahmen, November 2020



## **10 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,4 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Vollgeschosse – II**

*„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### **Offene Bauweise - o**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*