

Stadt Steinbach (Taunus)

**Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge
im Bereich des Bebauungsplans „Obergasse/ Rombergstraße“**

Planstand: 21.06.2023

Erläuterung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Julia Frank, B. Eng.

Inhalt

1	Veranlassung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
3.2	Bebauungsplan	5
4	Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge	6
5	Mögliche Festsetzungsempfehlungen für den zukünftigen Bebauungsplan	11
5.1	Räumlicher Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.3	Bauweise und Baugrenzen	13
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
5.5	Flächen für Nebenanlagen	13
5.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
6	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans	15

1 Veranlassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergasse/ Rombergstraße“ wurde am 27.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen. Es wird keine Veränderungssperre erlassen, um z.B. genehmigungsfreie, aber erheblich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen weiter zu ermöglichen. Dem Magistrat ist es jedoch möglich die Zurückstellung von Baugesuchen zu erwirken, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Ausgangslage des Beschlusses ist die Annahme, dass in dem betroffenen Geltungsbereich ein Generationenwechsel ansteht und in Folge bestehende Gebäude aus den 1960er und 1970er rückgebaut werden und durch neue Gebäude mit größeren Baumassen ersetzt werden, was zu einer Überformung des Gebietscharakters führen kann.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ greift in den Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen der Kronberger Straße u. der Obergasse“ von 1962 ein und setzt den räumlichen Geltungsbereich als reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise fest. Es sind ausschließlich ein bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Der o.g. Bebauungsplan entspricht nicht mehr dem heutigen Standard im Hinblick auf die Festsetzung der städtebaulichen Kennziffern, die verbleibenden Bereiche sind nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Um eine Sicherung des Gebietscharakters und eine harmonische Fortentwicklung des Quartiers zu ermöglichen wird der hier in Rede stehende Bebauungsplan aufgestellt.

Planziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO und die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschossigkeit, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt angemessener privater Grünflächen zu ermöglichen.

Anmerkung:

Ungeachtet dessen, dass an der Rechtskraft des Bebauungsplans von 1962 erhebliche Zweifel bestehen sind nach der gegenwärtigen Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden. Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. §214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen.

Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. § 214 BauGB oder aber
- C.) Neuaufstellung des Bebauungsplans

Zu prüfen war nun, ob der Bebauungsplan seine Funktion hinsichtlich der enthaltenen Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung noch erfüllen kann, um entscheiden zu können, ob dieser

Bebauungsplan nun zur weiteren Anwendung empfohlen werden kann, oder ob dieser mit seinen Inhalten die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war nicht mehr gewährleisten kann und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan von 1962 mit seinen Festsetzungen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung nur noch sehr bedingt geeignet ist, den gegenwärtigen Anforderungen des Marktes auch hinsichtlich von gewünschten Dichten zu begegnen. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat insofern entschieden, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und den entsprechenden Beschluss gefasst. Aus dem Aufstellungsbeschluss geht hervor, dass im Mittelpunkt der planerischen Absicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der städtebaulichen verträglichen Innenentwicklung verfolgt wird, um eine mit dem Umfeld verträgliche Bebauung zu gewährleisten.

Als Grundlage für den neuen Bebauungsplan und die darin enthaltenen zukünftigen Festsetzungen wird zunächst eine Gebietsanalyse des neuen Geltungsbereichs durchgeführt, die sich mit den städtebaulichen Zusammenhängen befasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse/ Rombergstraße“ umfasst eine Größe von 10.310 m² (rd. 1,0 ha). Dieser beinhaltet die Grundstücke Flur 7, Flurstücke 83/8, 83/9, 84/1, 85/3, 88/2, 90/1, 91/3, 92/2, 93/2, 93/3, 250, 251, 252/1, 252/2, 253/1, 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/14 und in der Gemarkung Steinbach (Taunus).



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung - genodet, ohne Maßstab

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen der Kronberger Straße u. der Obergasse“ von 1962 setzt für Teile des räumlichen Geltungsbereichs reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise fest. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

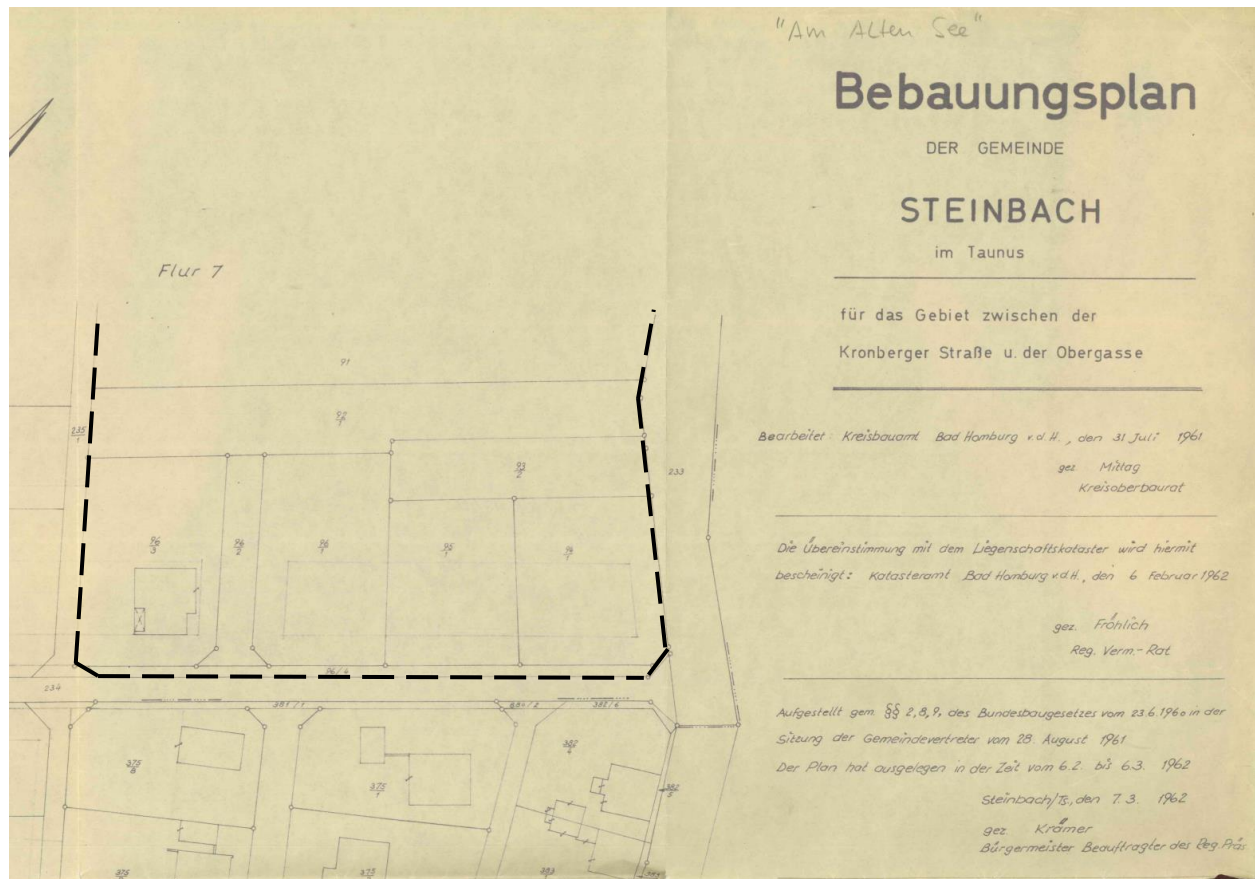
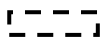


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan von 1962 (nördlich Stufenstraße)



Auszug: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“

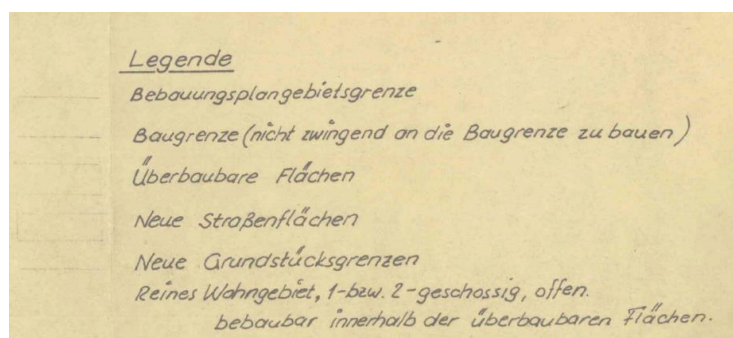


Abb. 3: Zeichenerklärung und Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1962

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde "auf Grund des § 2 Abs. 10 Nr. 1 bis 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 [...] mit Zustimmung des Bundesrates verordnet" (Präambel der

BauNVO 1962) und trat am 1.8.1962 in Kraft. Da ein Bebauungsplan immer zusammen mit der zeitgleichen Fassung der BauNVO gilt, sind auch die älteren Fassungen der BauNVO im Bereich älterer B-Pläne zusammen mit der damaligen BauNVO anzuwenden.

Formal trat die BauNVO nach dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren in Kraft. Da vom Inkrafttreten des BBauG 1960 bis zur BauNVO fast zwei Jahre vergingen und der Bebauungsplan erst im September 1962 genehmigt wurde, wird hier auf die BauNVO von 1962 zurückgegriffen.

In der Fassung der BauNVO von 1962 war die Limitierung der Zulässigkeit von Nebenanlagen noch nicht geregelt. Die Bestimmung, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen sind und dass die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden dürfen, wurde erstmals in der BauNVO von 1990 verankert. Auch die Kappungsgrenze von 0,8 findet sich erst in der Baunutzungsverordnung von 1990.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1962 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ ersetzt.

4 Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Verkehrsflächen erfüllen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts seine Bestimmung. Die Bebauung entspricht anders als in vielen Bereichen der Stadt Steinbach (Taunus) nicht dem klassischen Städtebau der 1960er und -70er Jahren. Ein homogenes Gesamtbild ist hier nicht anzutreffen.

Die im Geltungsbereich anzutreffende Wohnbebauung ist im Gegenteil heterogen, besteht aber meist aus Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften, mit überwiegend bis zu zwei Vollgeschossen. Ergänzend sind an zwei Stellen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen eingestreut. Die neuste Bebauung findet sich in dem dreigeschossig wirkenden Gebäude Ecke Obergasse und Staufenstraße.

Die westlich der Rombergstraße angrenzenden Grundstücke sind im Gegensatz dazu homogen und durch zweigeschossige Hausgruppen eines einheitlichen Entstehungszeitpunktes geprägt.

Die östlich der Obergasse angrenzende Bebauung ist wiederum heterogen. Hier finden sich überwiegend großvolumigere Gebäude die als Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Zudem grenzen die Sporthalle der Turn- und Spielvereinigung sowie der Spielplatz Obergasse mit seiner prägenden Begrünung an.

Im Quartier selbst sind außer einer Zahnarzt- und einer Psychologischen Praxis keine Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Allerdings bestehen in der Umgebung diesbezüglich reichlich Möglichkeiten, die auf relativ kurzem Wege erreichbar sind.

Was die Ausstattung mit Frei- und Gartenflächen anbetrifft, so ist die Bebauung zwar heterogen, weist aber in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksgrößen eine vergleichsweise geringe Überbauung auf. Die vorhandenen Baumassen werden durch einen entsprechend großen Gartenanteil ausgeglichen. Hierdurch entsteht stellenweise ein parkähnlicher Eindruck, wobei ein alter Baumbestand und bedeutende Höhlenbäume überwiegend fehlen.

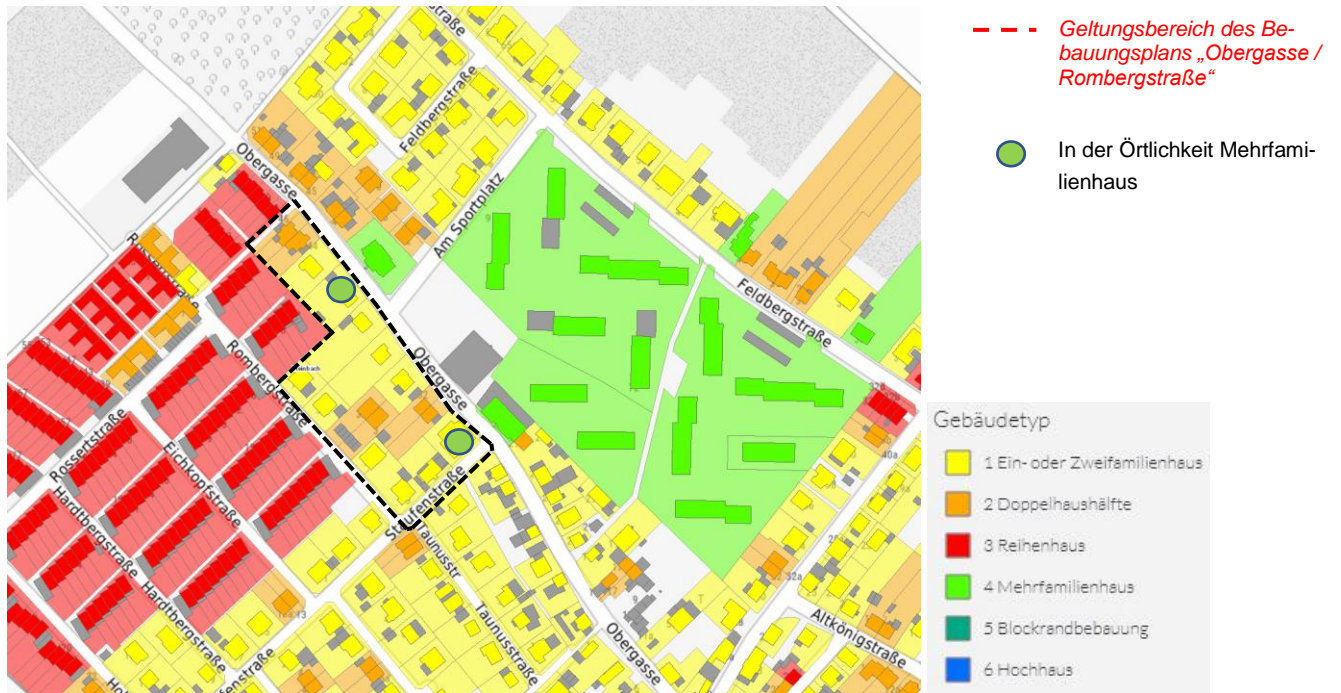
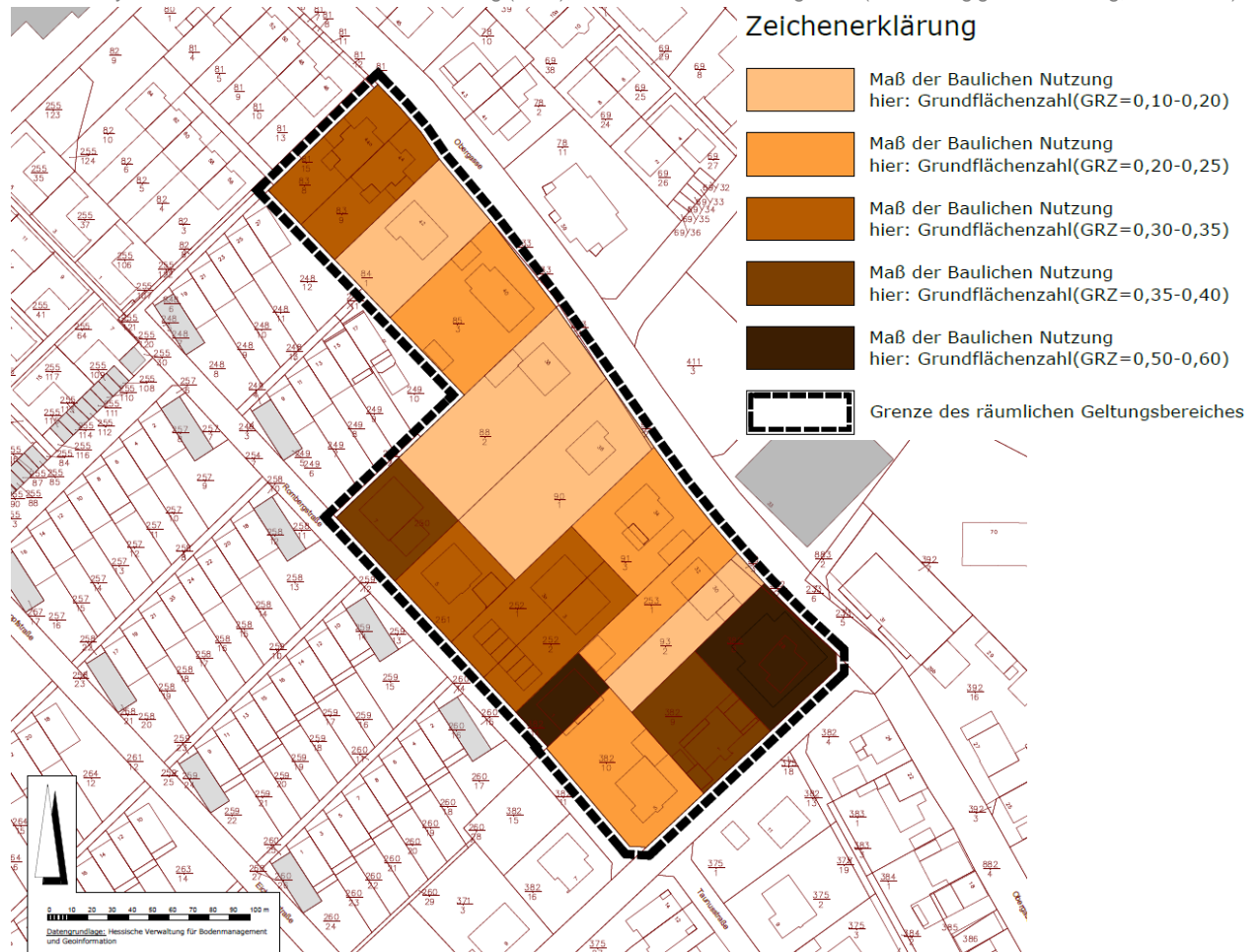


Abb. 2: Siedlungsstruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs – Auszug aus dem Kartenwerk des Regionalverband FrankfurtRheinMain (eigene Darstellung, 12.06.2023)

Abb. 3 Analysekarte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ), tatsächliche Ausnutzung 2023 (überschlägige Berechnung, lt. Kataster)



Im Ergebnis werden hier Grundflächenzahlen von GRZ = 0,3 – 0,6 abgebildet.

Höhenentwicklung und Topographie

Der Bebauungsplan von 1962 sieht lediglich die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei vor. Weitere Festsetzungen werden keine getroffen. Die Topographie des Untersuchungsgebiets ist als flach anzusehen mit wenigen Abböschungen, so dass Veränderungen in der Gebäudehöhe visuell deutlich wahrnehmbar sind und sich zudem am veränderten Verschattungsgrad eines Straßenzuges zeigen.

Im Plangebiet sind drei Gebäude mit einem Vollgeschoss anzutreffen und eins mit drei Vollgeschossen. Die anderen Gebäude sind zweigeschossig. Die Beurteilung erfolgt nach Augenmaß.

Es wird daher empfohlen die max. Anzahl der Vollgeschosse bei zwei zu belassen, um eine vergleichsweise ruhige Höhenentwicklung zu erhalten. Zudem wird eine homogene Straßenabwicklung unter diesen Gesichtspunkten stark von ähnlichen Traufhöhen bestimmt, weil sich Nachbargebäude auf dem gleichen Geländeniveau befinden und zu große Unstimmigkeiten in der Trauf- bzw. Gebäudehöhe deutlich auffallen.

Gebäudeanordnung auf den Grundstücken

Die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken ist einheitlich gestaltet und erfolgt auf den Straßen zugewandten Grundstückshälften. Einzige Ausnahme bildet die Bebauung Rombergstraße 3 und 3a. Hier wurde ein Garagenhof im Anschluss an den Verkehrsraum gesetzt und die Gebäude „in zweiter Reihe“ errichtet.

Die Grundstücke Obergasse 36 und 38 sind im Vergleich zu den anderen Grundstücken im Quartier sehr groß und sehr gering bebaut. Hier sollte erwogen werden, ob und in welcher Form sich hier eine Verdichtung i.S. einer behutsamen Innenentwicklung umsetzen lässt.

Abb. 4: Fotos



Quelle: Eigene Fotos



Quelle: Eigene Fotos

Dachform, -farbe und -materialität

Festlegungen zu Dachform, -farbe und -materialität wurden nicht getroffen, jedoch ist eine eher einheitliche Sprache bezüglich der Dachgestaltung in dem Geltungsbereich zu erkennen. Alle Hauptbaukörper des Untersuchungsgebiets, bis auf Rombergstraße 1, haben ein Satteldach, wovon alle bis auf fünf Gebäude, traufseitig zur Straße errichtet wurden. Die vorherrschende Dachfarbe ist grau (15 Dächer). Daneben gibt es ein rotes und ein grünes Dach. Die Dächer sind überwiegend in Ziegel ausgeführt. Die Dachlandschaft orientiert sich im Hinblick auf das Vorhandensein von ausschließlich geneigten Dächern bzw. Satteldächern stark an der vorhandenen Bebauung der Ortslage. Im Hinblick auf die Dachfarbe ist im Ortskern eine heterogenere Bebauung anzutreffen. Flachdächer von Wohngebäuden befinden sich bis auf die Rombergstraße 1 nicht im untersuchten Gebiet, lediglich von untergeordneten Teilen des Hauptbaukörpers und Nebenanlagen.

Abb. 5: Eigene Darstellung mit Eingrenzung des räumlichen Geltungsbereichs auf Grundlage digitaler Luftbildaufnahme © Kommunalconsult Becker AG, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Steinbach (Taunus)



Baumassen und Freiflächen

Im vorhandenen Geltungsbereich sind die Gebäude überwiegend zweigeschossig gestaltet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 10.312 m². Die überbaute Fläche in dem Gebiet beträgt 2.356 m², sodass das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche 1 zu 4,38 ist. Sprich ca. ¼ der gesamten Fläche des Geltungsbereichs sind bebaut und ca. ¾ sind als Freifläche gestaltet. Dieses Verhältnis sorgt für eine ausreichende Begrünung des Gebiets.

Die Untersuchung beruht auf dem aktuellen Kataster der ©Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation des Landes Hessen, einsehbar unter [http://: gds.hessen.de](http://gds.hessen.de) (abgerufen am 24.04.2023).

Wohneinheiten

Der bisherige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu einer max. zulässigen Anzahl von Wohneinheiten. Dennoch weist das Untersuchungsgebiet überwiegend Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten auf.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorhandene Bebauung zwar nicht als homogen bezeichnet werden kann, jedoch sensibel auf ausfallende Kubaturen und Baudichten reagieren würde. Die beschriebene Grundtendenz es gilt fortzuführen und bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Neubauten sollten sich in die anzutreffende städtebauliche Situation einfügen. Die vorhergehenden Analysen sollten als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ dienen.

Das durchschnittliche Verhältnis von Baumassen zu Freiflächen in dem untersuchten Gebiet ist ca. ¼ zu ¾. Dieses Verhältnis zeigt maßgeblich die Durchgrünung des Geltungsbereichs und bildet ein identitätsstiftendes städtebauliches Merkmal.

5 Mögliche Festsetzungsempfehlungen für den zukünftigen Bebauungsplan

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus der Örtlichkeit übernommen, um zu gewährleisten dass sich zukünftige Bauvorhaben ins städtebauliche Gesamtkonzept einfügen und nicht durch starke gestalterische Abweichungen negativ auffallen. Die Bautradition soll hier mit zeitgemäßen Mitteln fortgeführt werden. Die folgenden Festsetzungen skizzieren die zukünftigen Planungsabsichten und werden bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechend ausformuliert.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereichs wird aufgrund der tatsächlich anzutreffenden Nutzungen u.a. Arztpraxen als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Außer Wohngebäuden sind „der Versorgung des Gebiets dienende“ Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Gleiches gilt für Räume für freie Berufe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am gebauten Bestand und ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 zulässig. Die Fläche von Tiefgaragen ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 5 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ festgesetzt, sodass hier künftig eine zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig ist. Die Bebauung in zweiter Reihe sollte nicht mehr als ein Vollgeschoss erhalten.

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung auch in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt und zugleich auch entsprechend gegliedert werden kann. Tief-/ Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sind je Hauseinheit maximal zwei Wohnungen sowie eine Einliegerwohnung zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich mögliche Wohnbebauung an die Struktur der vorhandenen Umgebung angepasst ist und bereits planungsrechtlich eine Nutzungsdichte verhindert wird, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

Bautypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus) Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte. Bauliche Maßnahmen sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnitts überschritten werden, sofern diese die nach HBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zur Nachbargrenze einhalten.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Es sollten grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienen. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen werden und festgesetzt werden, dass unbedachte Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Weitergehend sollte bestimmt werden, dass 30 % der Grundstücksfreiflächen sowie alle Dächer der neu errichteten Nebengebäude zu begrünen sind. Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sollten in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports, und sonstigen Nebenanlagen wird im Plangebiet geregelt.

5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sollen daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen, die Ausführung von Pkw-Stellplätzen und die Gestaltung von Vorgärten.

Dachgestaltung

Alle Hauptgebäude haben ein geneigtes Dach. Zulässig sein sollten geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° – 35°.

Einfriedungen und Stützmauern

Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Mauer) zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

Oberflächenbefestigung

Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster oder Schotterrasen). Die Vorgartenflächen dürfen bis max. 50 % durch Stellplätze und Zufahrten überdeckt werden. Schottergärten sind unzulässig.

Steine als Gestaltungselement

Stein-, Kies-, Splitt- (usw.) Schüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, wenn nicht wie bei klassischen Steingärten die Vegetation, sondern das steinerne Material das Gestaltungselement bildet. Hausumrandungen mit Steinen zum Spritzwasserschutz bis zu einer Breite von 50 cm sind zulässig.

Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen.

Zisternen

Bei Neu- oder Ersatzbauten sind für das Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen Zisternen vorgeschrieben. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Ortskanalisation anzuschließen. Sie sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abb. 8: Möglicher VORABZUG _ Bebauungsplan „Obergasse / Rombergstraße“



Auszug, genordet, ohne Maßstab

6 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird abgesehen davon, dass nach dessen Inkrafttreten Planungssicherheit für die zukünftige Bebauung besteht, die sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für die zukünftigen Bewohner deutliche Vorteile hat, keine erheblichen Auswirkungen haben.

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0