

Gemeinde Greifenstein



Bebauungsplan für den Ortsteil
Arborn: „Hohlgasse/Bereich
Überschaar“

Begründung gem. § 2a Baugesetzbuch
(BauGB)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Kapitel 1: Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.1. Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2. Lage und Größe des Geltungsbereiches | 3 |
| 1.3. Grundlegende Vorgaben des Regionalplanes und planungsrechtliche Grundlagen | 5 |
| 1.4. Grundlegende Vorgaben des Flächennutzungsplanes | 7 |
| 1.5. Planungsrechtliche Ausgangslage auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung | 8 |
| 1.6. Innenentwicklung und Bodenschutz | 8 |
| 1.7. Wahl der Verfahrensart | 9 |
| Kapitel 2: Erschließung des Plangebietes | 11 |
| 2.1. Verkehrliche Erschließung | 11 |
| Kapitel 3: Inhalt des Bebauungsplanes und Festsetzungen | 11 |
| 3.1. Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 3.2. Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 14 |
| 3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt des Bodens, der Natur und der Landschaft | 16 |
| 3.5. Naturschutzbezogener Ausgleich | 16 |
| 3.6. Bodenrechtlicher Ausgleich | 16 |
| Kapitel 4: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen | 17 |
| 4.1. Einfriedungen | 17 |
| 4.2. Dachgestaltung | 17 |
| 4.3. Nicht überbaubare, bzw. von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen | 17 |

Kapitel 1: Planungsrechtliche Grundlagen

1.1. Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Greifenstein hat im Rahmen Ihrer kommunalen Planungshoheit unter anderen die Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, dieser Umstand betrifft auch den Ortsteil Arborn. Aus unterschiedlichen Gründen kann im Ortsteil Arborn nicht auf vorhandene Flächenpotenziale zurückgegriffen werden. Beispielsweise hat sich die Anzahl der verfügbaren Bestandsgebäude deutlich reduziert. Die vorhandenen Bestandsgebäude und Grundstücke sind allesamt in Privateigentum und stehen daher auch wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft oder deren Nutzung als Privatgärten, nicht für die Erfüllung des mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungsziels zur Verfügung.

Eine Vielzahl an Grundstücken entlang der Landstraße L 3046 ist außerdem nicht nutzbar, da diese von einer 20 m breiten Bauverbotszone gemäß § 23 Absatz 1 des Hessischen Straßengesetzes tangiert sind. Somit scheidet auf diesen Grundstücken eine Nutzung und Bebauung zu Wohnzwecken aus, da das Hessische Straßengesetz hier die Umsetzung jeglicher Hochbaumaßnahmen kategorisch ausschließt.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes für Arborn – „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ besteht aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohngrundstücken. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, indem zwei derzeit unbebaute Grundstücke durch eine kleinteilige Wohnbebauung überplant werden und somit ein „Lückenschluss“ im Bereich der Hohlgasse/Überschaar erfolgt.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Ausgangslage ist der Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ als notwendig und zweckdienlich einzustufen.

1.2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ hat eine Flächengröße von ca. 1.674m² und umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Arborn, Flur 3, Flurstücke 9, 10 sowie 12/2 (teilweise). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in relativ zentraler Lage des Ortsteils Arborn und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung „Knotenstraße 15“ und „Münchbornstraße 2“
- Im Osten: durch die Erschließungsstraße „Hohlgasse“ und die östlich daran anschließende Wohnbebauung im Bereich „Überschaar“
- Im Süden: durch einen Erschließungsweg und südlich daran anschließende Gartengrundstücke
- Im Westen: durch die Wohnbebauung „Knotenstraße 17“ und „Hohlgasse 8“

Bebauungsplan: Hohlgrasse/Bereich Überschaar (Ortsteil Arborn)

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Lage des Plangebietes:

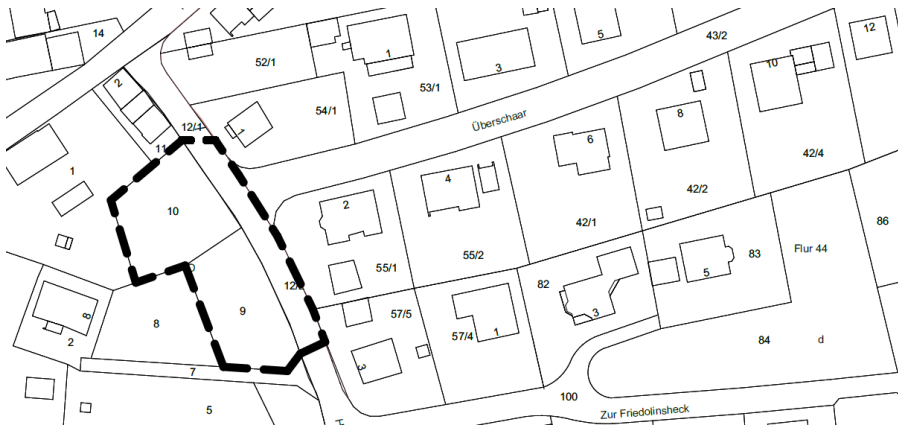


Quelle: Openstreetmap, eigene Bearbeitung, Abruf am: 05.05.2023 (o. M.)



Quelle: GeoMedia (GIS-System), eigene Bearbeitung, Abruf am: 05.05.2023 (o. M.)

Bebauungsplan: Hohlgasse/Bereich Überschaar (Ortsteil Arborn)



Quelle: Eigene Darstellung nach ARCHICAD; erstellt am: 26.05.2023 (o. M.)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gärtnerisch und durch einen Grünbereich geprägt, das nördliche der beiden zu überplanenden Grundstücke ist ein Privatgarten. Das darunterliegende und ebenfalls zu überplanende Grundstück ist frei zugänglich, darauf befindet sich derzeit eine Lagerstätte für Holz. Westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, welche über die „Knotenstraße“ verkehrlich erschlossen ist. Das ebenfalls westlich vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende Grundstück „Hohlgasse 8“ wird über einen schmalen, südlich des Plangebiets gelegenen Zufahrtsweg, erschlossen. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Hohlgasse“, über diese werden künftig die durch den beabsichtigten Bebauungsplan geplanten Grundstücke erschlossen.

1.3. Grundlegende Vorgaben des Regionalplanes und planungsrechtliche Grundlagen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt aktuell den gegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar (s. nachfolgende Abbildung).



Quelle: Regionalplan Mittelhessen, eigene Bearbeitung, Abruf am: 26.05.2023 (o. M.)

Gemäß des Punktes 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen sind solche Bereiche für bestehende Siedlungen vorgesehen. Es handelt sich dabei um Bereiche, die bereits durch einen Bebauungsplan überplant oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verortet sind. Der Regionalplan Mittelhessen erklärt hierzu, dass jede Gemeinde ihren Bedarf an Siedlungsflächen zunächst in den Ortsbereichen umsetzen soll, welche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt sind.

Da hier eine behutsame und gebietsverträgliche Weiterentwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches erfolgen soll, werden die Vorgaben und Grundsätze des Regionalplans Mittelhessen definitiv eingehalten und erfüllt.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist, wie bereits erwähnt, die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauflächen, um Anfragen nach Wohngrundstücken im Ortsteil Arborn abdecken zu können. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Arborn strukturiert erfolgen, indem eine gebietsverträgliche und sich an der Umgebung orientierende Wohnbebauung mit kleinteiliger Bauungsstruktur ermöglicht werden und ein Lückenschluss zwischen den bereits bebauten Bestandsgebieten erfolgen soll.

Im Übrigen sind aufgrund der bereits in Punkt 1.1 genannten Gründe alternative Wohnentwicklungsflächen im Ortsteil Arborn nicht verfügbar.

Im Übrigen geht aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hervor, dass im Rahmen der Bauleitplanung und damit einhergehenden Planerarbeitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten sind.

Bei der hier gewählten Lage dieses Bebauungsplanes wird eine Wohnbebauung avisiert, welche relativ zentral innerhalb des Ortsteils Arborn verortet ist, dennoch ein rasches, fußläufiges Erreichen der Ortsrandlage ermöglicht und andererseits bereits durch bestehende Infrastruktur (Straße) verkehrlich erschlossen ist und mit geringem Aufwand an vorhandene Wasserversorgungs-, bzw. Abwasserentsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann.

Somit sind einerseits die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse erfüllt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), andererseits wird durch die Möglichkeit zur Nutzung von bestehender Infrastruktur auch dem Aspekt des kostensparenden Bauens Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Auch die unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannte Vorgabe, dass unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, angemessen zu beachten sind, ist hier angemessen berücksichtigt.

Bei der hier vorgesehenen Planung wird durch die Festsetzung einer kleinteiligen, der Umgebung entsprechenden Bauungsstruktur sowie einer voraussichtlich zu erwartenden

Bebauungsplan: Hohlgasse/Bereich Überschaar (Ortsteil Arborn)

Grundstücksgröße von ca. 600 bis 650 m² eine Eigentumsbildung für ein möglichst breites Bevölkerungsspektrum ermöglicht.

Durch die vorgesehene Planung soll ein Wohngebiet geschaffen werden, welches der aktuellen Nachfrage nach Wohngrundstücken angemessen und unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit gerecht wird.

1.4. Grundlegende Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein, welcher am 29.05.1998 rechtskräftig wurde, stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Grünfläche u. Erholungsanlage – Zweckbestimmung: Gärten (Bestand)“ dar. Aufgrund dieser Darstellung widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes somit den im Rahmen dieses Bebauungsplanes verfolgten Planungszielen, nämlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum und der Möglichkeit zur Errichtung einer ortsbildtypischen, kleinteiligen Wohnbebauung.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein für das dieses Gebiet die oben genannte Nutzungsart darstellt und die Gemeinde dort zwei Wohngrundstücke auf Grundlage dieses Bebauungsplanes plant, gilt der Bebauungsplan somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da er somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung widerspricht. Daher gilt das sogenannte Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hier als nicht erfüllt.

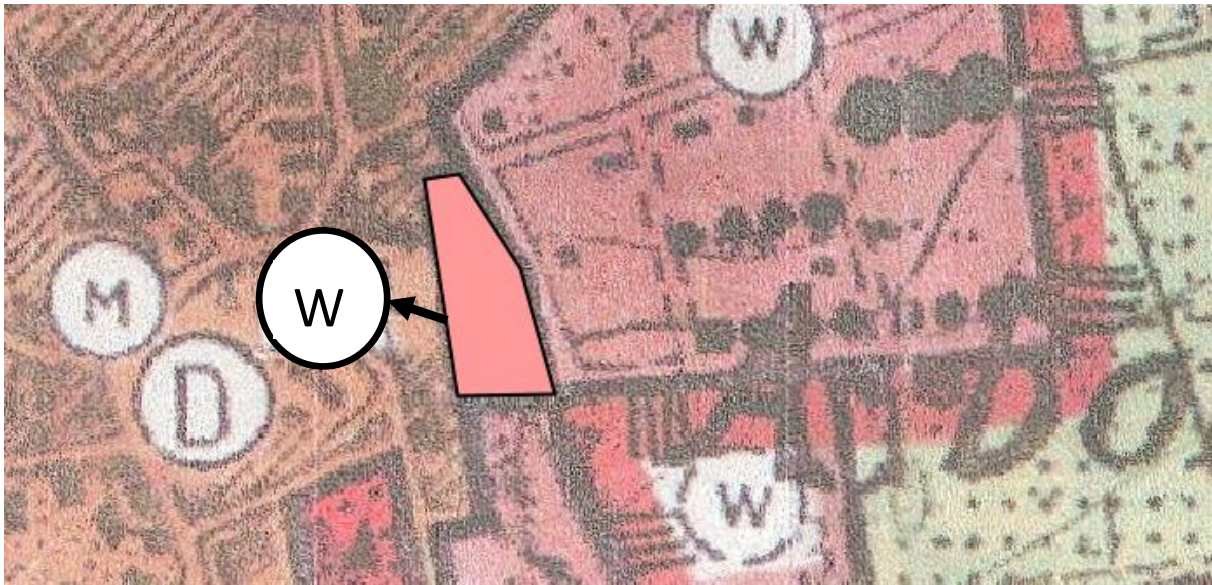
Aus diesem Grund wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist notwendig. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen dieser Begründung entsprechend berichtigt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Situation im Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein:



Quelle: GeoMedia (GIS-System), eigene Bearbeitung, Abruf am: 05.05.2023 (o. M.)

Im Rahmen der Berichterung des Flächennutzungsplans wird der hier zu überplanende Bereich künftig als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt (s. folgende Abbildung):



Quelle: GeoMedia (GIS-System), eigene Bearbeitung, Abruf am: 26.05.2023 (o. M.)

1.5. Planungsrechtliche Ausgangslage auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Für das gegenständliche Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund seiner Lage, wonach das Plangebiet an drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben ist, welche durch ihre Ausführung und ihren Massstab eine prägende Wirkung auf das Plangebiet hat, handelt es sich daher bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

1.6. Innenentwicklung und Bodenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren gibt es Grundsätze, welche zu einer nachhaltigen Bauleitplanung beitragen und umweltrelevante Aspekte, neben wirtschaftlichen und sozialen Aspekten, beachten sollen, diese sind durch die Kommunen angemessen zu beachten. Dies geht aus dem § 1 Abs. 5 BauGB hervor. Dort heißt es, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem ist auch die sogenannte Bodenschutzklausel dabei zu beachten. Diese ist im BauGB unter § 1a Abs. 2 BauGB festgehalten und besagt, dass grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Ebenfalls wird dort vorgegeben, dass vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen zunächst jegliche Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind, wie z. B. die Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche, die bauliche Nachverdichtung, also die Erhöhung des innerhalb eines Teilbereiches maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie der „Lückenschluss“ zwischen Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches liegen.

Die Gemeinde Greifenstein hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens intensiv mit den Grundlagen der § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel) beschäftigt und auch die Möglichkeit zur Nutzung von etwaigen Innenentwicklungspotenzialen innerhalb des Ortsteils Arborn intensiv geprüft. Dabei wurden folgende Ergebnisse festgestellt:

Östlich des Plangebietes befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Überschaar/Unterm Weg“ und „Überschaar/Unterm Weg II“, in denen jedoch keine freien Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Sämtliche, in diesen beiden Bebauungsplänen festgesetzten Baugrundstücke, sind vollständig überbaut.

Die Restflächen des Ortsteils Arborn, welche im aktuellen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt sind, sind aufgrund der bereits in Kapitel 1.1 genannten Gründe nicht für die Ausweisung von Wohngrundstücken verfügbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ um eine Maßnahme handelt, welche dem Bodenschutz dient, weil hier keine Ausdehnung des versiegelten Bereichs am Ortsrand erfolgt. Stattdessen wird ein „Lückenschluss“ zwischen bereits im Zusammenhang bebauten oder bereits per Bebauungsplan überplanten Bereichen durchgeführt.

1.7. Wahl der Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ wird gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. Bei dem Verfahren gemäß § 13a handelt es sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung (sog. beschleunigtes Verfahren). Die Anwendbarkeit und Zulässigkeit dieser Verfahrensart ist von den nachfolgend genannten Faktoren abhängig:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), also die überbaubare Grundfläche, darf maximal 20.000 m² betragen. Dabei sind Bebauungspläne, die in engem zeitlichen, räumlichen oder sachlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen.
- beträgt die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² bis zu 70.000 m², so ist dann durch eine überschlägige Prüfung nachzuweisen, dass durch die beabsichtigte Planung keine negativen Umweltauswirkungen ausgelöst werden (sog. Vorprüfung des Einzelfalls).
- werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, so ist dann die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen.
- die Anwendung des beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da bei dem hier beabsichtigten Bebauungsplanverfahren die maximal überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegt und es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des Ortsteils Arborn handelt, sind hier die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben. Ebenso sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, weil durch den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ keine planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet wird, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Schlussendlich bedingt dieser Bebauungsplan keine Aspekte, wonach Hinweise für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus diesen Gründen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (sogenanntes beschleunigtes Verfahren).

Im Verfahren nach § 13a BauGB können folgende Besonderheiten bei der Verfahrensdurchführung angewendet werden:

- auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten der Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Diese obenstehend beschriebenen Abweichungen werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ angewendet.

Kapitel 2: Erschließung des Plangebietes

2.1. Verkehrliche und Infrastrukturelle Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ befindet sich relativ zentral im Ortsteil Arborn. Das Plangebiet grenzt im Osten an die bereits bestehende und befestigte Erschließungsstraße „Hohlgasse“ an. Diese wird künftig zur Andienung der in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan geplanten Wohngrundstücke dienen. Die Erschließungsstraße „Hohlgasse“ hat eine Breite von ca. 6,0 m bis 7,0 m und wird künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden, ist gewährleistet, dass aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt wird, welches eine Erweiterung der bestehenden, verkehrlichen Erschließung notwendig machen würde.

Im Bereich der „Hohlgasse“ verläuft eine Wasserleitung, welche die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet und an die im Rahmen des Bauvollzugs eine Anbindung erfolgen kann. Ebenso befindet sich dort ein Mischwasserkanal, über den die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgen kann.

Kapitel 3: Inhalt des Bebauungsplanes und Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Um das beabsichtigte Planungsziel umsetzen zu können, ist die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nötig, welche nur bauliche Nutzungen zulässt, die den beabsichtigten Planungszielen nicht zuwiderlaufen.

Um den Charakter einer kleinteiligen Wohnbebauung sowie die beabsichtigte Nachverdichtung zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Als zulässig innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebiets dienlichen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Zudem sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch die folgenden Nutzungsformen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als zulässig definierten Nutzungsarten, ebenso werden die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen, da diese zu einer Grundstücksnutzung führen, welche einen negativen Einfluss auf die Wohnqualität der umliegenden Bestandsbebauungen sowie auf die beabsichtigten Planungsziele haben.

Vor dem Hintergrund der bereits erläuterten Planungsziele sollen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor allem für Wohnzwecke im eigentlichen Sinne genutzt werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes gibt es ebenfalls einige grundlegende Vorgaben seitens der BauNVO, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden könnten. Neben der Festsetzung einer maximal zulässigen Bebauungsdichte auf den einzelnen Baugrundstücken gibt es etwa auch Möglichkeiten zur konkreten Festsetzung der maximalen Höhe von baulichen Anlagen.

Grundfläche in m² und Grundflächenzahl (GRZ):

Bezüglich der maximalen Bebauungsdichte auf den Grundstücken kann die Festsetzung entweder durch die Vorgabe einer konkreten Grundfläche in m² je Baugrundstück oder die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO erfolgen. Bei letzterer gibt es je nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Höchstwerte.

So beträgt die maximal zulässige GRZ in einem Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die oben für das Allgemeine Wohngebiet genannte Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet, dass maximal 40% der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche in m²:

Auch kann in einem Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl festgesetzt werden (s. § 20 Abs. 2 BauNVO). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie hoch die anteilige Geschossfläche bei einem Baugrundstück ausfallen darf. Die maximale Geschossflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht 1,2. Auch hier besteht die Möglichkeit, alternativ eine konkrete Geschossfläche in m² festzusetzen.

First-, und Wandhöhe:

Bezüglich der maximal zulässigen Höhenentwicklung eines Baukörpers, kann die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, zum Beispiel durch die maximal zulässige Wand-, bzw. Firsthöhe erfolgen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Vollgeschosse:

Eine weitere Möglichkeit ist die Festsetzung von Vollgeschossen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Gemäß HBO ist dann ein Vollgeschoss vorhanden, wenn eine oberirdische Geschosshöhe von 2,30 m vorliegt (s. § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO).

Anwendung in Bezug auf den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“:

Für diesen Bebauungsplan sollen zur Definition des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet betragen die laut BauNVO maximal zulässigen Werte für die GRZ 0,4 und für die GFZ 1,2.

Um eine bezogen auf die Grundstücksgröße angemessene und gut nutzbare Bebauung zu ermöglichen, wird für den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Höhe der Baukörper (Wohngebäude) werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um eine einheitliche Höhenentwicklung und das städtebauliche Einfügen in die Umgebung zu ermöglichen, wird als Unterer Bezugspunkt festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höhengleich zu der im Geltungsbereich liegenden Erschließungsstraße Hohlgasse auszuführen ist.

Durch die gewählte GRZ von 0,4 sowie die GFZ von 0,8 wird gewährleistet, dass die geplante Grundstücksnutzung eine gut nutzbare und variable Bebauungsstruktur zulässt.

Ebenso werden dadurch trotz der kompakten Grundstücksgrößen eine effektive bauliche Nutzung ermöglicht und die bereits genannten Planungsziele angemessen berücksichtigt.

Ebenso wird durch die vorgesehenen Festsetzungen der ortsbildtypische Charakter gewahrt und eine angemessene Möglichkeit zur Inneren Nachverdichtung geschaffen.

Unter Annahme der Grundstücksgröße des südlichen Grundstücks von 615 m² ergäbe sich unter Berücksichtigung der oben genannten Festsetzungen das folgende zulässige Maß der baulichen Nutzung für den Hauptbaukörper (Wohnhaus):

| | |
|------------------------|--------------------|
| Größe d. Grundstückes: | 615 m ² |
| GRZ von 0,4: | 246 m ² |
| GFZ von 0,8: | 492 m ² |
| 2 VG maximal | |

Obenstehende Werte gelten beispielhaft und dienen nur zur Verdeutlichung des Maßes der maximal möglichen baulichen Nutzung.

Um eine flexible Unterbringung von baulichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ = 0,5 zugelassen.

Somit ergibt sich für das südliche Baugrundstück folgende Konstellation:

GRZ = 0,4 = zulässige überbaubare Grundfläche

GRZ = 0,5 = zulässige überbaubare Grundfläche inklusive der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

615 m^2 (Grundstücksgröße) \times 0,4 (GRZ)

= 246 m²

615 m^2 (Grundstücksgröße) \times 0,5 (GRZ inkl. der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

= 307,5 m²

$307,5 \text{ m}^2 - 246 \text{ m}^2 = \underline{\underline{61,5 \text{ m}^2}}$ (maximale Fläche für zulässige Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

Somit kommen im gewählten Beispiel, zusätzlich zu den für das eigentliche Wohngebäude vorgesehenen 246 m^2 Grundfläche, noch maximal $61,5 \text{ m}^2$ für etwaige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. Garagen, Stellplätze bzw. deren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) dazu. Insgesamt hat das südliche, 615 m^2 große Grundstück daher eine überbaubare Grundstücksfläche von $307,5 \text{ m}^2$ (s. unten):

Grundfläche (Hauptbaukörper): 246 m^2

Grundfläche (Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO): $61,5 \text{ m}^2$

Grundfläche (gesamt): $307,5 \text{ m}^2$

GRZ I: $0,4$

GRZ I+II: maximal $0,5$

Abschließend wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Diese wird auf zwei Wohneinheiten je überbaubarer Grundstücksfläche begrenzt.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Bauraum für jedes Baugrundstück wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen nicht durch Hauptbaukörper (Wohngebäude) überschritten werden. Innerhalb der Baugrenzen ist jedoch eine variable Positionierung der Hauptgebäude zulässig.

Um eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit für bauliche Nebenanlagen zu ermöglichen, ist die Errichtung die der Nutzung zugehörigen Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Garagenzufahrten und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Bebauungsplan: Hohlgasse/Bereich Überschaar (Ortsteil Arborn)

Garagen einschließlich Abstellräume und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder entlang der Flurstücksgrenzen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind einzuhalten.



Quelle: Auszug aus Straßenbefahrung der Fa. KC Becker, Aufnahmedatum: n. bek.; eingefügt am: 24.07.2023

3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt des Bodens, der Natur und der Landschaft

Wegen immer häufigerer Trockenphasen und klimatischen Veränderungen ist dem Grundwasserspiegel eine hohe Bedeutung beizumessen. Wichtig ist dabei die Versickerungsfähigkeit des Bodens, da über diesen der Grundwasserspiegel gespeist wird. Daneben ermöglicht eine hohe Versickerungsfähigkeit des Bodens einen effektiven Schutz bei Starkregenereignissen.

Deshalb wird für den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Garagen, deren Zufahrten und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig anzulegen sind. Beispielhaft kann dies durch wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster erfolgen.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche, ein heimischer Laubbaum gemäß zweiter Wuchsordnung, neu anzupflanzen ist. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Erhöhung der Wohnqualität, da hierdurch Verschattungsbereiche entstehen, welche an wärmeren Tagen die Aufenthaltsqualität verbessern. Auch wird durch die Anpflanzung von Bäumen eine zusätzliche Verdunstungsmöglichkeit geschaffen, welche einen positiven Effekt auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes hat (sog. Mikroklima).

3.5. Naturschutzbezogener Ausgleich:

Für dem im Rahmen des Bebauungsplanes stattfindenden Eingriff ist kein artenschutzbezogener Ausgleich nötig, da von der Planung keine Lebensräume von Tierarten oder funktionsrelevante Grünstrukturen negativ beeinflusst oder betroffen werden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen naturschutzfachlichen Prüfung verwiesen, welche einen separaten Bestandteil dieses Bebauungsplanes darstellt.

3.6. Bodenrechtlicher Ausgleich:

Ein bodenrechtlicher Ausgleich für die im Rahmen dieses Bebauungsplanes beabsichtigte Bebauung ist nicht nötig, da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt (sog. beschleunigtes Verfahren). Bei Bebauungsplänen, welche nach diesem Verfahren aufgestellt werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Kapitel 4: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

4.1. Einfriedungen

Durch die Einfriedungen werden die öffentliche Verkehrsfläche von den privaten Bereichen, sowie die einzelnen Baugrundstücke untereinander abgegrenzt. Zu diesem Zweck und zum Schutz nachbarlicher Belange, ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Aufgrund Ihrer Lage zum öffentlichen Straßenraum hin, kommt Einfriedungen eine merkliche Bedeutung auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu. Daher sind hier Festsetzungen zu treffen, welche eine hohe gestalterische Qualität bedingen.

Aus diesem Grund wird für den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ die maximal zulässige Höhe bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf 1 m festgesetzt.

4.2. Dachgestaltung

Auch die Dachgestaltung hat eine starke optische Bedeutung, da diese eine hohe Wahrnehmbarkeit hat. Daher ist es wichtig, neben einer Dachgestaltung, welche sich in die Umgebung integriert und den ortsbildtypischen Charakter aufgreift, eine ästhetische und städtebaulich geeignete Dachgestaltung festzusetzen.

Für den Bebauungsplan „Hohlgasse/Bereich Überschaar“ werden daher ausschließlich geneigte Dachflächen, in Form von Sattel- oder Walmdächern, festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird auf mindestens 30°, jedoch maximal 45°, festgesetzt. Somit orientiert sich die Dachneigung an dem im Nahumfeld bereits vorhandenen und planungsrechtlich legitimierten Zulässigkeitsmassstab.

Um negative Beeinflussungen der Wohnqualität durch etwaige Blendwirkungen auszuschließen, werden Dacheindeckungen nur in nicht glänzenden Materialien und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) festgesetzt.

Zudem sind Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig, sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik) zulässig. Sofern Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik) auf Dachflächen errichtet werden sollen, so sind diese im gleichen Winkel zur Dachfläche, also profilgleich, zu errichten. Somit sind Aufständereien von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik) unzulässig, da dies einen negativen Einfluss auf die optische und städtebauliche Qualität hat.

4.3. Nicht überbaubare, bzw. von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

Um den Anforderungen des Klimaschutzes angemessen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass sämtliche Grundstücksbereiche, die nicht überbaut werden oder die von Bebauung freizuhalten sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.