Gemeinde Lohra
Ortsteil Rodenhausen

Bebauungsplan Nr. 4a
„An der Hemmerichseite, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

April 2020

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlässe ... 1
1.2 Verfahren ... 2
1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ... 2
1.2.2 Verfahrensschritte ... 3
1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 4
1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 5
1.4 Räumliche Lage und infrastrukturelle Anbindung ... 6
1.5 Übergeordnete Planungen ... 7
1.5.1 Regionalplan und Teilregionalplan Energie ... 7
1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 8
1.5.3 Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite“ ... 8

2 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ... 10

2.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
2.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ... 11
2.4 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe ... 11
2.5 Verkehrsflächen ... 12
2.6 Flächen mit Pflanzbindung ... 12
2.7 Grünflächen ... 12
2.7.1 Aufschiebende Bedingungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB ... 12
2.8 Gestalterische Regelungen nach § 91 HBO ... 13

3 Grünordnung ... 13

4 Begriffsbestimmungen ... 14

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25 ... 1
Abbildung 2: Bodenviewer - Ertragspotenzial ... 5
Abbildung 3: Bodenviewer - Erosionsatlas 2018 ... 5
Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis ... 6
Abbildung 5: Plangebiet auf Katasterbasis ... 6
Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 7
Abbildung 7: Teil-RP Energie ... 7
Abbildung 8: Flächennutzungsplan ... 8
Abbildung 9: Alt-BPL „An der Hemmerichseite“ ... 8
Abbildung 10: Alt-BPL und Änderungsbereich ... 8
Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil ... 10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlässe

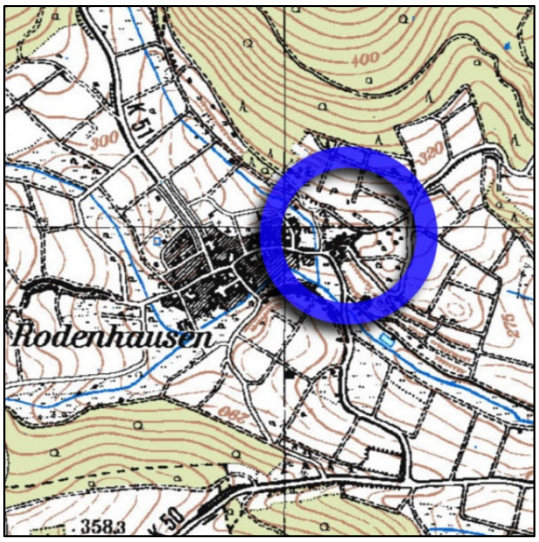

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Der nordöstliche Siedlungsrand von Rodenhausen besitzt, aufgrund seiner Hanglage in Südwestexposition und seiner landschaftlich attraktiven und ruhigen Lage, einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

In Folge dessen hat sich dort eine homogene Struktur aus Wohngebäuden, als freistehende Einfamilienhäuser, entwickelt.

Die bebauten Flächen beidseitig der Straße „Am Hemmerich“ sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite“ als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Demnach sind dort, gem. § 4 BauNVO, neben dem Wohnen auch

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, oder
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein, sowie darüber hinaus noch diverse Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Die o.g. bereits erfolgte Entwicklung hat dazu geführt, dass die homogene Wohnnutzungsstruktur heute von den Bewohnern des Gebietes als Qualitätsmerkmal betrachtet wird, dass durch eine Nachjustierung des Gebietstyps von bislang „WA“ in „WR“ („reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO) dauerhaft geschützt werden soll.

Ein weiterer Anlass zur Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Nachjustierung ist die, abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, erfolgte bauliche Entwicklung im Plangebiet. Insbesondere der Verlauf der Straße „Am Hemmerich“ ist im Bereich des Anschlusses an die Ortsstraße „Himmersbach“ deutlich abweichend vom, im Bebauungsplan festgesetzten, Verlauf erfolgt. Dies hat zur Folge, dass in diesem Abschnitt auch die beidseitig angrenzenden Grundstücksflächen, die als Baugrundstücke sowie als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt sind, z.T. in festgesetzten „Verkehrsflächen“ liegen bzw. die Straße „Am Hemmerich“ durch private Grundstücksflächen bzw. durch Flächen, die als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind, verläuft. Desweiteren ragen auch einzelne Gebäude aus den im Alt-Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen heraus.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan mehrere Regelungen, die rechtlich unbestimmt sind bzw. ausdrücklich einen „Vorschlagscharakter“ besitzen und insofern keine unmittelbare Bindungswirkung entfalten oder nicht dem „Bestimmtheitsgrundsatz“ entsprechen.

Insofern wurde auch diesbezüglich ein Klarstellungserfordernis festgestellt.

Die Korrektur der vorhandenen Gebietsausweisung auf Grundlage der gewachsenen Entwicklung wird für erforderlich erachtet, damit einerseits nach Innen dokumentiert wird, dass Nutzungen, die der bestehenden Struktur zuwiderlaufen, auch künftig ausgeschlossen werden. Andererseits soll auch, vor dem Hintergrund anstehender immissionsrechtlicher Genehmigungsverfahren zu Windkraftanlagen, diese gewachsene Struktur durch eine formelle Deklaration des Gebietstyps nach außen rechtsverbindlich werden.

Die Planung ist insofern in öffentlichem Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat daher am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a "An der Hemmerichseite, 1. Änderung" im Ortsteil Rodenhausen beschlossen.

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007[1] wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Insbesondere mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll 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 werden.

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.[2]

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^2 festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m^2 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 Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.[3]

---

[1] BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

[2] zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

[3] ebenda

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel[4]:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	**WR**
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	13.598
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundfläche in qm	**4.079**

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 der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

1.2.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	**Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage**	**Datum / Zeitraum**
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2019
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	19.08.2019 bis 20.09.2019
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	19.08.2019 bis 20.09.2019
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

[4] aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[5]

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[6]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[7]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

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“.*[8]

---

[5] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[6] § 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.“

[7] § 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.“

[8] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

1.3.1 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 Gemeinde, 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.

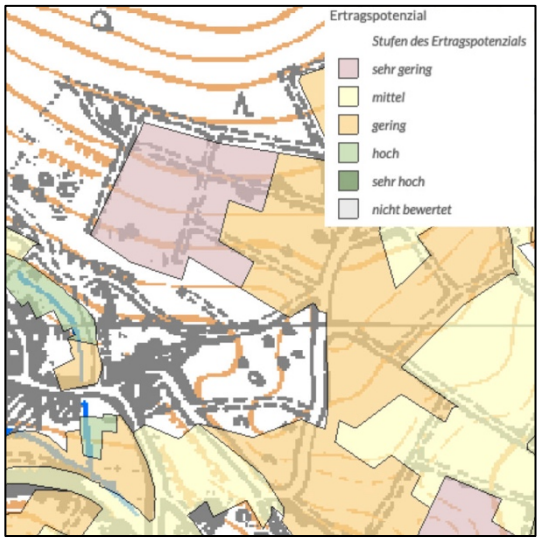

Abbildung 2: Bodenviewer - Ertragspotenzial

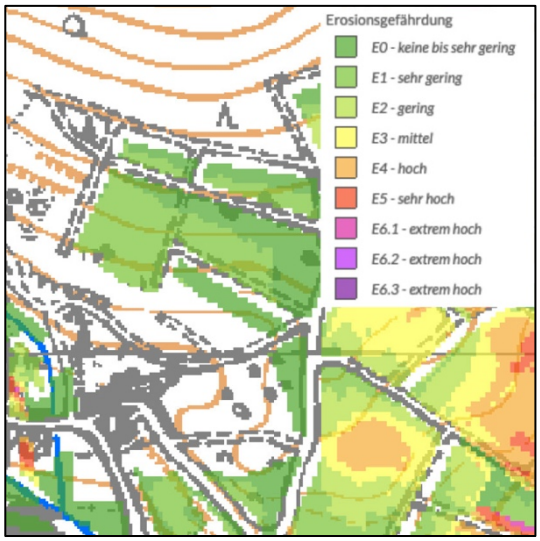

Abbildung 3: Bodenviewer - Erosionsatlas 2018

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Nach Bodenviewer (bodenviewer.hessen.de/) besitzen die Flächen ein sehr geringes Ertragspotenzial und eine als „sehr gering“ eingestufte Erosionsgefährdung.

Fazit:

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der gewachsenen Nutzungsstruktur eines bereits überwiegend bebauten (reinen) Wohngebietes und damit sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird nicht vorbereitet, die Umwidmungssperrklausel wird nicht berührt.

Auswirkungen auf die nördlich und östlich des Plangebietes anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die vorliegende Planänderung sind nicht ersichtlich.

1.4 Räumliche Lage und infrastrukturelle Anbindung

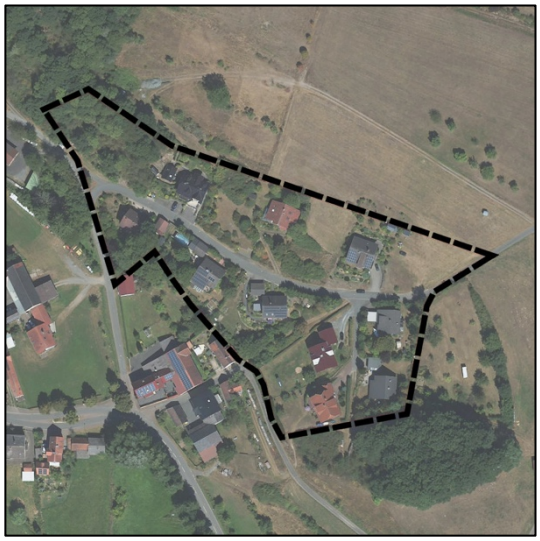

Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis

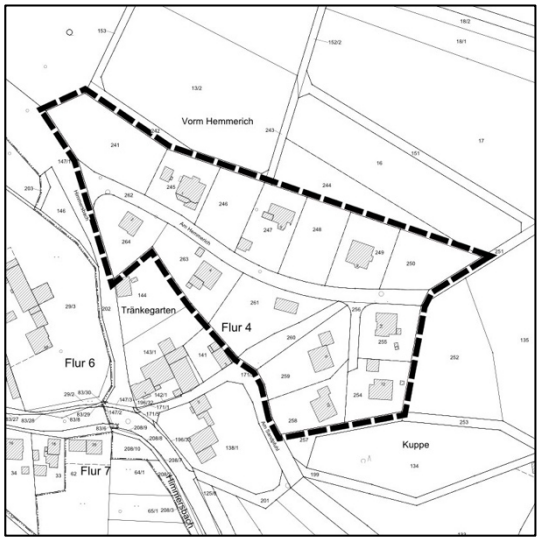

Abbildung 5: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Ortsrandbereich von Rodenhausen und ist bereits überwiegend bebaut. Es umfasst einen Siedlungsbereich, der sich zwischenzeitlich zu einem reinen Wohngebiet entwickelt hat.

Das Plangebiet besitzt eine starke Hanglage mit einer Südwestexposition. Daher besitzt das Plangebiet auch eine besondere Eignung für die Wohnbebauung und weniger für eine Nutzung zu gewerblichen bzw. sonstigen Zwecken.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke Nr. 241, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263 und 264, Flur 4, in der Gemarkung Rodenhausen und umschließt eine Fläche von rd. 1,8 ha.

Das Wohngebiet ist bereits voll erschlossen und über die Straßen „Am Hemmerich“ und „Himmersbach“ verkehrlich an die die Ortsdurchfahrtsstraße angebunden.

Ebenso ist das Plangebiet bereits an die örtliche Ver- / Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine neuen Bauflächen planerisch gesichert.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan und Teilregionalplan Energie

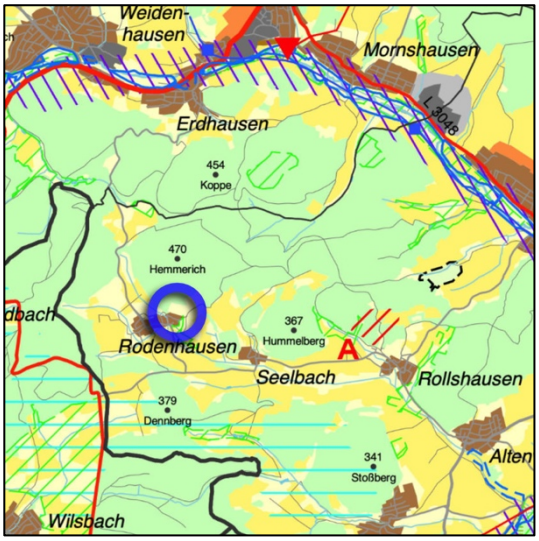

Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010

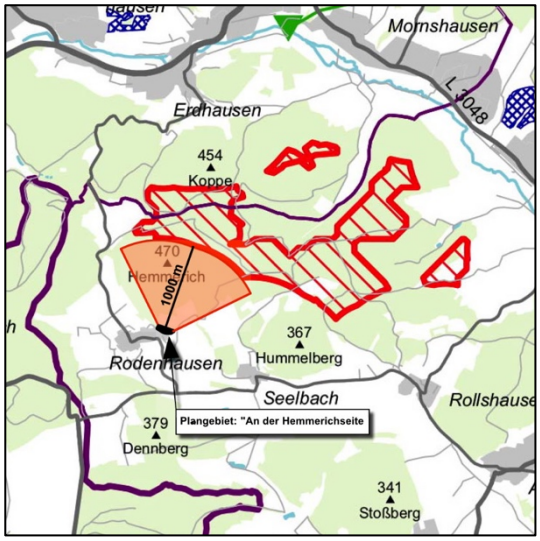

Abbildung 7: Teil-RP Energie

Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Gemeinde Lohra strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ mit Lohra als zentralem Ortsteil eingestuft.

Das Plangebiet wird im RPM 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet.

Somit entspricht die Planung diesbezüglich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Nördlich bzw. nordöstlich von Rodenhausen ist durch den Teilregionalplan Energie Mittelhessen ein „Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie“ ausgewiesen. Der Grenzverlauf in Richtung Rodenhausen wurde exakt im 1 km Abstand am Verlauf der Siedlungslage orientiert. Damit wurde der Mindestabstand gem. aktueller Erlasslage in Hessen, der im Rahmen der Aufstellung des Teilregionalplan Energie Mittelhessen als „hartes Ausschlusskriterium“ festgelegt wurde, eingehalten.

Der nordöstliche Siedlungsrand von Rodenhausen ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Diese Darstellung bildet den planerischen Rahmen für die Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS), „reine Wohngebiete“ (WR), „allgemeine Wohngebiete“ (WA) oder „besondere Wohngebiete“ (WB).

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wird der bereits bestehende Siedlungsrand sowie die bestehende Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht verändert. Insofern ist von keiner nennenswerten Beeinträchtigung dieser in Aufstellung befindlichen Ausweisung des o.g. „Vorranggebietes für Windenenergienutzung Planung“ auszugehen.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Abbildung 8: Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohra vollständig als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Ab. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Im Norden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Südosten, in Richtung der bebauten Siedlungslage „gemischte Bauflächen“ (M) an.

Die beabsichtigte Festsetzung der Plangebietsfläche als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO im Bebauungsplan entspricht demnach dem *Entwicklungsgebot* des § 8 Abs. 2 BauGB.

1.5.3 Bebauungsplan Nr. 4a „An der Hemmerichseite“

Abbildung 9: Alt-BPL „An der Hemmerichseite“

Abbildung 10: Alt-BPL und Änderungsbereich

Das Plangebiet umschließt Teile des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4a „An der Hemmerichseite“ (rechtskräftig seit: 26.11.1980).

Der Bebauungsplan schaffte den planungsrechtlichen Rahmen für die Ausdehnung des Wohn-Siedlungsbereichs im Nordosten von Rodenhausen durch die Planung der Straße „Am Hemmerich“ auf der Trasse eines ehem. Wirtschaftsweges und die Festsetzung der beidseitig angrenzenden Flächen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

Den Abschluss im Nordwesten bildet eine, als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche, die mit einer doppelten Zweckbestimmung „Grünanlage“ und „Spielplatz“ belegt wurde.

Die im Norden und Osten an die neuen Wohnbauflächen angrenzenden Flächen wurden als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Den südlichen Abschluss bildet eine, ebenfalls als „öffentliche Grünfläche – Grünanlage“ mit einem dichten „vorhandenen Baumbewuchs“, festgesetzte Fläche.

Den Abschluss im Südwesten bildete eine, als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzte, damals noch landwirtschaftlich genutzte Hofanlage.

Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet wurde definiert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei max. 1 zulässigen Vollgeschoss. Aufgrund der Hanglage wurde eine Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses eingefügt.

Die Traufhöhe wurde talseitig auf 6 m und bergseitig auf 3 m beschränkt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan mehrere Regelungen (z.B. zur Lage von Garagen, zur Gestaltung und Pflege von Grundstücksfreiflächen, zu Straßenböschungen und Stützmauern), die rechtlich unbestimmt sind bzw. ausdrücklich einen „Vorschlagscharakter“ besitzen und insofern keine unmittelbare Bindungswirkung entfalten oder nicht dem „Bestimmtheitsgrundsatz“ entsprechen.

Von den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgten mehrere baulich abweichende Entwicklungen im Plangebiet. Insbesondere der Verlauf der Straße „Am Hemmerich“ ist im Bereich des Anschlusses an die Ortsstraße „Himmersbach“ deutlich abweichend vom, im Bebauungsplan festgesetzten, Verlauf erfolgt. Dies hat zur Folge, dass in diesem Abschnitt auch die beidseitig angrenzenden Grundstücksflächen, die als Baugrundstücke sowie als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt sind, z.T. in festgesetzten „Verkehrsflächen“ liegen bzw. die Straße „Am Hemmerich“ durch private Grundstücksflächen bzw. durch Flächen, die als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind, verläuft. Desweiteren ragen auch einzelne Gebäude aus den im Alt-Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen heraus.

2 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

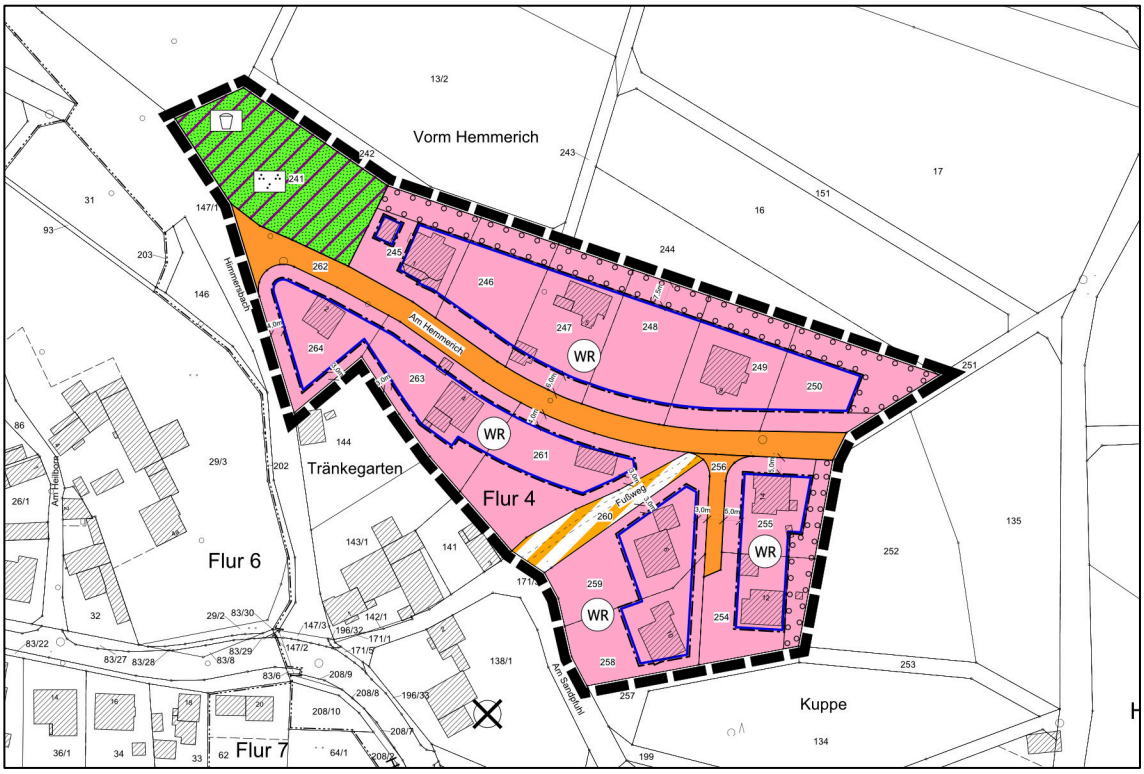

Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur, die ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, sowie als planerische Vorgabe für die noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet, wird im Rahmen dieses Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO definiert.

Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO[9] wird damit der nachfolgend aufgeführte Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO für die entsprechend festgesetzten Flächen bindend:

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

[9] § 1 Abs. 3 BauNVO: *„Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.“*

2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 … zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ergänzend dazu wird auch § 13 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Demnach sind im reinen Wohngebiet (--> wie auch in „allgemeinen Wohngebieten“) Räume für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten allgemein zulässig.

§ 13 BauNVO (Auszug): *„Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume … zulässig.“*

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Abgrenzung der Baugrenzen orientiert sich an der mittlerweile vorhandenen Bebauung, die z.T. von den diesbezüglichen Festsetzungen des Urspungsbebauungsplans abweicht.

2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Demnach bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bei 0,3 begrenzt. Auch die festgesetzte offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäusern, wird unverändert übernommen, da diese städtebaulichen Parameter auch noch den aktuellen planerischen Zielvorstellungen entpsrechen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Im Wohngebiet bleibt die Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich auf 1 beschränkt.

Aufgrund der steilen Geländeverhältnisse ist es, insbesondere an der Nordseite der Straße „Am Hemmerich“, nahezu unmöglich ein Kellergeschoss i.S. von § 2 Abs. 4 Satz 1 Hess. Bauordnung (HBO) unter dem einen zulässigen Vollgeschoss zu errichten. Insofern wird geregelt, dass das Untergeschoss mit den üblichen Nebenräumen (Heizung/Haustechnik, Waschküche, Lager, o.ä.) auch als Vollgeschoss errichtet werden darf.

Die Errichtung weiterer Untergeschosse (oder Kellergeschosse) ist in diesem Fall nicht zulässig.

In die Berechnung der Geschossflächenzahl fließen gem. § 20 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften ein. Untergeschosse (als Garagen oder Kellergeschosse) fließen in die Berechnung nicht mit ein, selbst dann nicht, wenn sie topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten.

Die o.g. Regelung lässt darüber hinaus auch den Ausbau und die Nutzung eines Dachgeschosses bis an die Grenze zur Vollgeschossigkeit zu.

2.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet bestehende öffentlichen Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Planzeichen 6.1 (PlanzV) als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Der Verlauf bzw. die räumliche Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche wird an den aktuell ausgebauten und auch im Liegenschaftskataster entsprechend enthaltenen Bestand angepasst.

Der zwischen den Straßen „Am Sandpfuhl“ und „Am Hemmerich“ verlaufende Fußweg wird nun klarstellend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Planzeichen 6.2 (PlanzV) als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ festgesetzt.

2.6 Flächen mit Pflanzbindung

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Wohngebietes sind zur randlichen Eingrünung zu den daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Diese Planungsidee war im Altbebauungsplan noch als *„unverbindlicher Vorschlag einer Bepflanzung mit Bäumen (mit Ausnahme der Plan festgesetzten Landschaftseinbindung entlang des Ortsrandes)“* deklariert bzw. festgesetzt.

Für die bereits bebauten Flächen wurde die Randeingrünung auch umgesetzt.

In planungsrechtlicher Hinsicht erfolgt mit der Festsetzung eine Klarstellung im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz.

2.7 Grünflächen

Das im Norden des Plangebietes befindliche Flurstück 241 wird hinsichtlich seiner südlichen Abgrenzung an den aktuellen Verlauf der Straße „Am Hemmerich“ angepasst.

Die grundsätzliche Zielausrichtung als „öffentliche Grünfläche – Grünanlage / Spielplatz“ bleibt unverändert.

2.7.1 Aufschiebende Bedingungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die obere Forstbehörde hatte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der umfangreiche Gehölzbestand als Wald i.S. des Hessischen Waldgesetzes zu bewerten sei und vor einer Inanspruchnahme der Fläche als Grünfläche – Spielplatz eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen sei.

Daher wird die Fläche mit einer „aufschiebenden Bedingung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB belegt. Der zufolge tritt die Zulässigkeit der „darunter“ liegend festgesetzten Nutzung („Öffentliche Grünfläche“) erst mit Vorliegen einer Waldumwandlungsgenehmigung ein.

2.8 Gestalterische Regelungen nach § 91 HBO

Die im Altbebauungsplan bereits – ohne Nennung von Rechtsgrundlagen – enthaltenen gestalterischen Regelungen werden nun zusammengefasst unter bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hess. Bauordnung in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert werden.

Hierzu zählen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulichen Anlagen (Dach- und Fassadengestaltung) sowie zu Einfriedungen und Stützmauern.

Die Regelungen dienen der Verhinderungen grober Verunstaltungen und der Sicherung einer Bebauung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage einfügt.

3 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 sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

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, zumal es sich um eine reine Bestandsfestschreibung handelt.

4 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 700 qm * 0,3 = 210 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 300 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 700 qm * 0,3 = 210 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 210 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.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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)

Offene Bauweise – o / ED

„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)

Die Bebauung wird auf Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) beschränkt.

Gemeinde Lohra April 2020