



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

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

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 + 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

August 2021

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	Planungsanlass	1
2	Verfahren	2
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
4	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.3.1	Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege“	6
5	Änderungsinhalte	8
a.	Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe).....	8
b.	Überbaubare Grundstücksfläche (Plangebiet WA).....	9
c.	Überbaubare Grundstücksflächen (Garagen und Carports).....	9
d.	Dachgestaltung (Zulässigkeit von Flachdächern)	10
6	Naturschutzfachlicher Ausgleich	12
7	Begriffsbestimmungen	14

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ - Lage im Stadtgebiet (Darstellung OpenStreetMap)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis – vor der Bebauung (HVBG)</i>	3
<i>Abbildung 3: Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ auf ALKIS-Basis (HVBG)</i>	4
<i>Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	4
<i>Abbildung 5: Ausschnitt FNP</i>	5
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan "Am Oberrospher Wege" - Ausschnitt Planteil (Teilgeltungsbereich I – Baugebiet)</i>	6
<i>Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan – vor der Änderung</i>	9
<i>Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan – Änderungsinhalt</i>	9
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan "Am Oberrospher Wege – 1. Änderung" - Ausschnitt Planteil</i>	13

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Wetter hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege“ als Satzung beschlossen. Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat der Bebauungsplan am 13.10.2017 in Kraft.



Abbildung 1: Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ - Lage im Stadtgebiet (Darstellung OpenStreetMap)

Nach der Erschließung des Gebiets erfolgte die Vermarktung der Grundstücksflächen. Aktuell sind bereits zahlreiche Wohngebäude errichtet worden bzw. befinden sich derzeit in der Bauphase.

Bei der Umsetzung der konkreten Wohnbauvorhaben wurde deutlich, dass jedoch einige Festsetzungen des Bebauungsplans die individuelle Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke einschränken. Insbesondere die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen i.V.m. der Anzahl zulässiger Vollgeschosse erscheint für die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu restriktiv. Weiterhin schränken die Festsetzungen zur Lage von Carports und Garagen die Nutzbarkeit der Freiflächen ein.

Da im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens, die für geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche „Befreiung“ (in diesem Fall bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der Dachgestaltung) gem. § 31 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf nicht erteilt wurde, ist eine Genehmigungsfähigkeit nur durch eine Änderung des Bebauungsplans zu erreichen.

Die Stadt Wetter sieht daher ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan, um Ansiedlungswilligen die Möglichkeit der Umsetzung ihres individuellen Vorhabens zu ermöglichen. Insofern wird die „Nachjustierung“ einiger Festsetzungen erforderlich. Diese Änderungen betreffen die Regelungen für die Errichtung von Garagen und Carports im Bereich der Erschließungsstraßen und die Änderung der zulässigen Traufhöhen. In einem Teilbereich eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (bisher: WA2) ist zudem eine geringfügige Erweiterung eines „Baufensters“ vorgesehen. Weiterhin soll hier die Ausführung von Flachdächern ermöglicht werden.

Es handelt sich hierbei um Änderungen, die den Regelungsinhalt des ursprünglichen Bebauungsplans nur partiell verändern. Die Grundzüge der Planung bleiben trotz der Anpassung dieser Festsetzungen gewahrt. Die Änderung des Bebauungsplans dient demnach der Optimierung der Bebaubarkeit innerhalb des Baugebietes „Am Oberrospher Wege“ und ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter hat daher in ihrer Sitzung am 13.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Oberrospher Wege, 1. Änderung“ in der Kernstadt beschlossen.

2 Verfahren

Die Planänderung soll im „vereinfachten Verfahren“ nach den Verfahrens- und Formvorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist immer dann möglich, wenn durch eine Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Diese Voraussetzung ist beim Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege, 1. Änderung“ gegeben.

Im „vereinfachten Verfahren“ ergeben sich eine Reihe von Verfahrenserleichterungen, die auch zu einer Verfahrensbeschleunigung führen:

- Die Bebauungspläne bedürfen keiner *förmlichen Umweltprüfung* gem. § 2 Absatz 4 BauGB.
- Ein *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.
- Es wird auf eine Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Erstellung der *Zusammenfassenden Erklärung* (§ 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet. Daher entfällt ebenfalls die *Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)* gem. § 4c BauGB.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Das bedeutet in diesem Fall, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen wird.
- Es erfolgt eine Auslegung der Bauleitplanung für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Es ist vorgesehen, den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist zu geben.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13 BauGB“ ist u.a.:

- Es dürfen keine Vorhaben begründet werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen (in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die o.g. Voraussetzungen. Insofern wird bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Planänderung das Instrument des § 13 BauGB, das sog. „vereinfachte Verfahren“ angewendet. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll auch in Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans die Festsetzung zu Dachform und Dachneigung geändert werden.

Mit der HBO Novelle 2018 wurden auch die Verfahrensvorschriften zu den örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert, dass nun, nach § 91 Abs. 3 Satz 2 HBO, bei einer Änderung von örtlichen Bauvorschriften, die durch einen Bebauungsplan erlassen wurden, auch die entsprechenden Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen u.a. auch die Vorschriften über die Beteiligungsverfahren (u.a. §§ 3, 4, 13 – 13b BauGB) anzuwenden sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geringfügige Änderung, welche nicht die Grundzüge der Plankonzeption berührt.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.07.2021
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis – vor der Bebauung (HVBG)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt Wetter und reicht in die Ackerzone am östlichen Mittelhang des Wetschafttal zu den Burgwaldhöhen hinein. Die Flächen grenzen an bestehende, großflächige, neuere Wohngebiete an, südlich erstrecken sich große gewerblich genutzte Flächen, nördlich verläuft die durch Feldgehölze gesäumte Kreisstraße K 1 innerhalb eines Geländeeinschnitts.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans orientiert sich am Verlauf der angrenzenden Wege und Straßen (Wirtschaftswege und K 1) sowie den Flurstücksgrenzen bzw. im Süden an den Grundstücken der Bebauungspläne zum „Gewerbegebiet an der B 252“ (Nr. 21.3 und 21.4).

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zweiachsig über den *Birken-* sowie den *Erlenweg*, welche beide über die *Marburger Straße* an das Ortsstraßennetz und somit auch an überörtliche Verkehrswege (B 252) angeschlossen sind. Der Geltungsbereich ist in den besiedelten Siedlungsrandbereich der östlichen Kernstadt eingebettet. Der Bereich

grenzt unmittelbar östlich an die dortigen Wohngebiete an und wird über den *Erlenweg* und *Birkenweg* erschlossen.

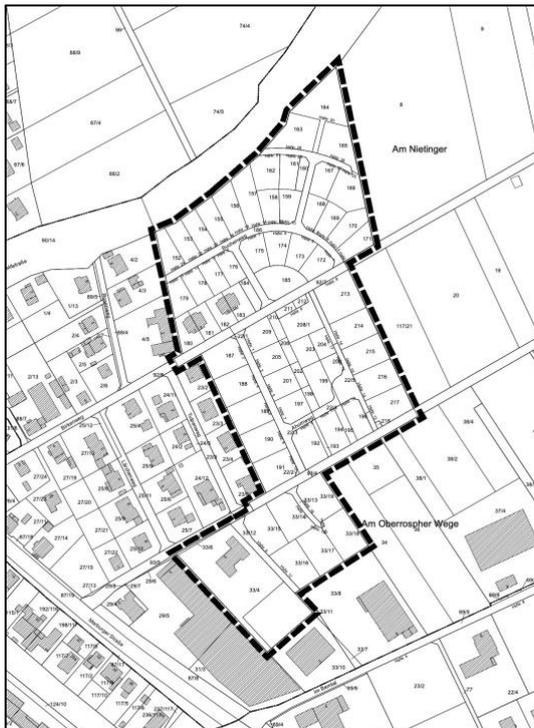


Abbildung 3: Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ auf ALKIS-Basis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Wetter, Flur 6:

Flurstücke: 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 33/4, 33/6, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19 92/6 (tw.), 92/7, 93/4 (tw.), 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208/1, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218

und besitzt eine Größe von ca. 4,7 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

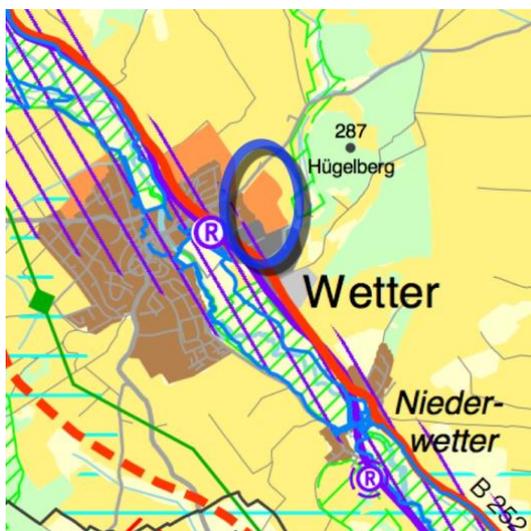


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Wetter (Hessen) strukturnäumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ mit Wetter als zentralem Ortsteil eingestuft.

Das geplante Wohngebiet liegt vollständig innerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung – Planung“, das Mischgebiet innerhalb eines „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe – Bestand“.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des „Ursprungsplans“ erfolgte eine Abstimmung der raumordnerischen Konzeption mit der Landesplanungsbehörde. Diese

abgestimmte raumordnerische Konzeption wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

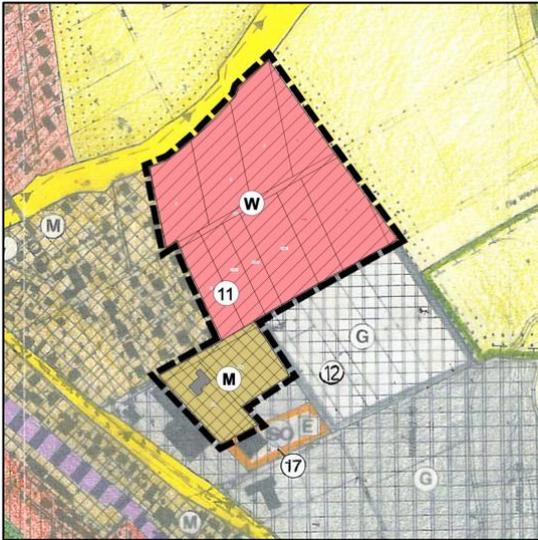


Abbildung 5: Ausschnitt FNP

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Oberrospher Wege“ im Jahre 2017 erfolgte eine Teiländerung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet wurde nördlich des *Erlenwegs* gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“, südlich davon gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „gemischte Baufläche“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter stellt das Plangebiet somit als „gemischte Bauflächen - Bestand“ (M) und „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Oberrospher Wege, 1. Änderung“ entsprechen demnach dem

Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege“

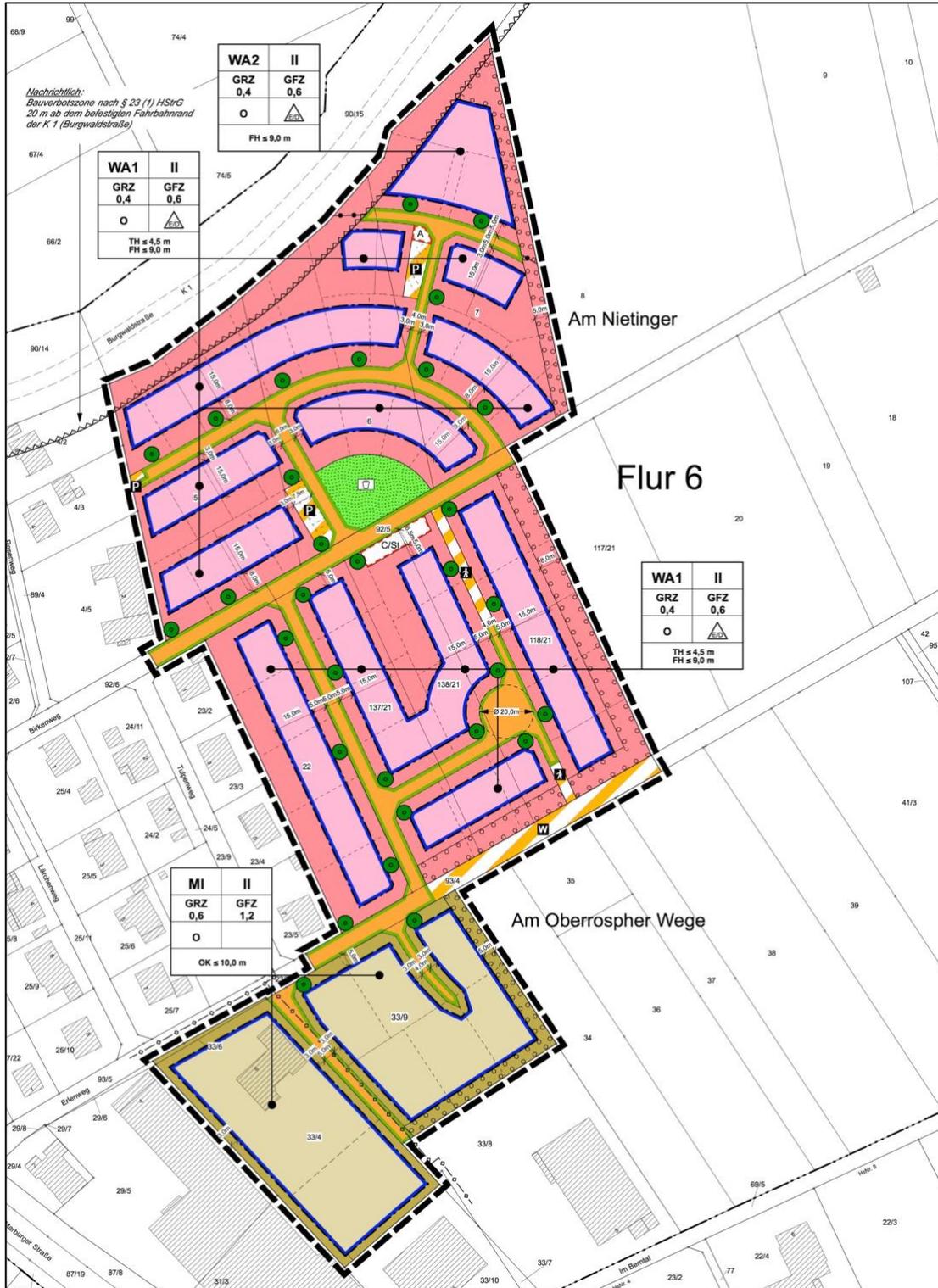


Abbildung 6: Bebauungsplan "Am Oberrospher Wege" - Ausschnitt Planteil (Teilgeltungsbereich I – Baugebiet)

Der „ursprüngliche“ Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege“ gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche auf: Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst das Baugebiet „Am Oberrospher Wege“, der Teilgeltungsbereich 2 grenzt die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans im Bereich der „Wetter'sche Lache“ ab.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Oberrospher Wege“ betrifft lediglich den Teilgeltungsbereich 1.

Der Geltungsbereich (TG 1) des Bebauungsplans ist in den besiedelten Siedlungsrandbereich der östlichen Kernstadt eingebettet. Der Bereich grenzt unmittelbar östlich an die dortigen Wohngebiete an und wird über den *Erlenweg* und *Birkenweg* erschlossen.

Der Bereich zwischen *Birken-* und *Erlenweg* ist als Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Hier sollen freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen, je nach Bedarfssituation sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die Bauflächen nördlich des *Birkenwegs* wurden ebenfalls als Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Hier sollen, ebenfalls in offener Bauweise, Doppelhäuser entstehen. Um bedarfsgerecht reagieren zu können, sind auch hier Einzelhäuser zulässig. Im nördlichen Randbereich der als (WA 2) festgesetzt wurde, differiert die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und der Dachgestaltung. Begrenzt wird die Siedlungsentwicklung im Norden durch die Bauverbotszone nach Hessischem Straßengesetz entlang der *Burgwaldstraße* (K 1).

Als verbindendes Element beider Wohngebiete wurde im Zentrum eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geplant, ebenfalls an zentraler Stelle erfolgt die Festsetzung von Stellplätzen. Zur landschaftliche Einbindung wurde entlang der östlichen Außengrenzen eine Randeingrünung aus großkronigen Bäumen und Sträuchern in wechselnden Abständen festgesetzt.

Hinsichtlich der Dachformen erfolgt innerhalb des WA 1 die Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m und 9,0 m bei einer Dachneigung von 0° - 40° und max. zwei zulässigen Vollgeschossen, wobei bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach das Obergeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden muss (Traufhöhe entspricht hier der Oberkante des 1. Vollgeschossen, die Firsthöhe der Oberkante Attika des Obergeschosses). Hierdurch werden die Bauweisen der westlich angrenzenden Wohngebiete aufgenommen, die überwiegend ein sehr steiles Satteldach, welches z.T. als Vollgeschoss errichtet wurde, aufweisen. Lediglich innerhalb des WA 2 sind aus stadtgestalterischen Gründen bei Hauptgebäuden Flachdächer nicht zulässig und auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet.

Südlich des *Erlenwegs* schließt innerhalb des Geltungsbereichs ein „Mischgebiet“ (MI) an. Die Zahl der Vollgeschosse (zwei) sowie Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), offene Bauweise und Gebäudehöhe (Oberkante \leq 10,0 m) wurden für diesen Teilbereich unverändert aus den Festsetzungen zum „eingeschränkten Gewerbegebiet“ des angrenzenden Alt-Bebauungsplans Nr. 21.3 übernommen.

5 Änderungsinhalte

Im Rahmen der aktuellen „1. Änderung“ des Bebauungsplans die lediglich den Teilgeltungsbereich 1 (Baugebiet) betrifft, erfolgt eine Anpassung einiger Festsetzungsinhalte, um die bauliche Ausnutzung im Baugebiet zu verbessern.

Es werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans geändert:

a. Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe)

Die bestehende Bebauung im unmittelbaren Schnittstellenbereich zum Bebauungsplan „Am Oberrospher Wege“ ist überwiegend gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bebauung mit einer Trauflinie, die im Bereich der Oberkante des Erdgeschosses verläuft. Das Obergeschoss als Dachgeschoss ist i.d.R. ausgebaut. Um hier einen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen, wurde im Plangebiet WA 1 die Gebäudehöhe auf max. 9,0 m begrenzt, wobei eine Traufhöhe von max. 4,5 m festgesetzt wurde. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 0° - 40° und der Einschränkung, dass bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach das Obergeschoss als (zurückversetztes) Staffelgeschoss errichtet werden muss, wird dem o.g. Erscheinungsbild der benachbarten bestehenden Wohnbebauung gefolgt. Aufgrund der vorhandenen Topographie (Geländeneigung) schränkt jedoch diese Höhenbegrenzung tlw. die Bebaubarkeit der Grundstücke ein. Es wird daher eine Erhöhung des Zulässigkeitsrahmens auf eine maximale Traufhöhe von 6,0 m als sinnvoll und städtebaulich vertretbar beurteilt.

Innerhalb des in der Nordostspitze befindlichen Plangebiets WA 2, sollte im Ursprungsplan (abgesetzt von der derzeit bestehenden Ortsrandbebauung) die Möglichkeit der Errichtung moderner „Stadtvillen“ eröffnet werden. Diese waren gekennzeichnet durch zwei Vollgeschosse und einem i.d.R. flach geneigten Walmdach. Daher wurde im WA 2, auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Die max. Firsthöhe betrug 9,0 m.

Jedoch waren Flachdächer als Dachform der Hauptgebäude unzulässig, um die Umgebungsbebauung gestalterisch einzubinden. Diese Festsetzung soll zugunsten einer Zulässigkeit von Flachdächern aufgegeben werden (s.u.).

Künftig gilt im gesamten als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Baugebiet folgende Festsetzung:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ darf die Traufhöhe (TH) max. 6,0 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss).

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,00 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes (Oberkante Hauptfirstlinie bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika des Obergeschosses bei Flachdächern).

b. Überbaubare Grundstücksfläche (Plangebiet WA)



Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan – vor der Änderung

Im nordöstlich gelegenen Plangebiet (WA) ist der „dreieckige“ Flächenzuschnitt im nördlichen Bereich dieses Wohngebiets für die Nutzbarkeit des Grundstücks sehr ungünstig. Das hier geplante Vorhaben war innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht realisierbar, obwohl es den Ausnutzungskennziffern (GRZ und GFZ) des Bebauungsplans nicht widersprach. Deshalb wurde von der Bauherrschaft in der Vergangenheit ein Befreiungsantrag gestellt, der eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zum Gegenstand hatte.



Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan – Änderungsinhalt

Die Genehmigungsbehörde hat diesem Antrag nicht stattgegeben. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist daher eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen um 6,0 Meter in nördliche Richtung erforderlich. Dabei bleibt die gem. HStRG vorgegebene Bauverbotszone entlang der Burgwaldstraße (Kreisstraße K 1) in diesem Bereich unangetastet. Um die Fläche der gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Randeingrünung in diesem Bereich zu ergänzen wird diese im nordwestlichen Bereich des Grundstücks entsprechend ergänzt.

c. Überbaubare Grundstücksflächen (Garagen und Carports)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich im Baugebiet am Verlauf der Straßen und Wege sowie den Grünflächen.

Im Ursprungsplan war die Errichtung von Garagen- und Carports entlang von öffentlichen Straßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese grundsätzliche Regelung soll nunmehr zugunsten einer größeren Flexibilität zur Nutzung der Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ entfallen. Diese können nunmehr außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagen-/Carportöffnung ein mind. 5,0m langer Zufahrtsbereich befindet.

Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen) waren bisher auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung bleibt unverändert.

d. Dachgestaltung (Zulässigkeit von Flachdächern)

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

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die vorgenannten Regelungen zur Gebäudehöhe und definieren prägende Gestaltungsmerkmale im Baugebiet.

Hinsichtlich der Dachformen erfolgte innerhalb des WA1 die Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m und 9,0 m bei einer Dachneigung von 0° - 40° und max. zwei zulässigen Vollgeschossen, wobei bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach das Obergeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden muss. Hierdurch werden die Bauweisen der westlich angrenzenden Wohngebiete aufgenommen, die überwiegend ein sehr steiles Satteldach, welches z.T. als Vollgeschoss errichtet wurde, aufweisen.

Lediglich innerhalb des WA 2 waren aus stadtgestalterischen Gründen bei Hauptgebäuden Flachdächer nicht zulässig und auf die Festsetzung einer Traufhöhe wurde verzichtet. Die max. Firsthöhe betrug 9,0 m.

Diese Festsetzung im bisherigen WA 2 soll zugunsten einer Zulässigkeit von Flachdächern aufgehoben werden. Hierdurch wird der Gestaltungsrahmen im gesamten Baugebiet vereinheitlicht. Es wird so ein gestalterischer Spielraum eröffnet, der zwischen geneigten Dachformen und Flachdächern vielfältige Möglichkeiten bietet. Um eine städtebauliche Ordnung innerhalb dieses Gestaltungsspektrums zu erreichen, wird die Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 9,0 m beibehalten. In Verbindung mit den straßenbegleitend festgesetzten Baugrenzen wird der städtebauliche Rahmen definiert, der jedoch ein hohes Maß an individueller Baugestaltung ermöglicht. Durch diese Festsetzung soll auch der Entwicklung zur vermehrt nachgefragten Gestaltungform des Flachdaches Rechnung getragen werden.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen (siehe Teil B „Textliche Festsetzungen“).

Die wesentlichen Inhalte der Änderungen werden in der folgenden Tabelle nochmals gegenüber gestellt:

Bebauungsplan: Am Oberrospher Wege	Bebauungsplan: Am Oberrospher Wege 1. Änderung
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)</p> <p>1.2.1 Im Teilbereich 1 des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA1) darf die Traufhöhe (TH) max. 4,5 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,00 m betragen.</p> <p>Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss) und die Firsthöhe der Oberkante Attika des Obergeschosses.</p>	<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)</p> <p>1.2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ darf die Traufhöhe (TH) max. 6,0 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss).</p> <p>Die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,00 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes (Oberkante Hauptfirstlinie bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika des Obergeschosses bei Flachdächern).</p>
<p>1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>1.3.1 Garagen und Carports sind entlang öffentlicher Straßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>In Ecklagen an zwei öffentlichen Straßen können Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagen-/Carportöffnung ein mind. 5m langer Zufahrtbereich befindet.</p>	<p>1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>1.3.1 Garagen und Carports sind entlang öffentlicher Straßen <i>auch außerhalb</i> der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Diese können außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagen-/Carportöffnung ein mind. 5m langer Zufahrtbereich befindet.</p>
<p>2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</p> <p>Im Teilbereich 2 des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 40°.</p> <p>Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.</p> <p>Im Teilbereich 1 des „allgemeinen Wohngebietes“ (WA1) sowie im „Mischgebiet“ (MI) sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°.</p> <p>Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die Obergeschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mind. eine Wandstärke baulich zurück versetzt werden.</p>	<p>2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</p> <p>Im „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sowie im „Mischgebiet“ (MI) sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°.</p> <p>Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen im „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) die Obergeschosse als Staffelgeschoss ausgebildet werden.</p>

6 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB und die Regelung nach § 4c BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da der Eingriffsumfang des Bebauungsplans „Am Oberrospher Wege“ sich an der festgesetzten Grundflächenzahl, die den zulässigen Rahmen definiert und dem prozentualen Anteil der „Gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich“, orientiert. Im Zusammenhang mit der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans „erweitert“ sich der Eingriff gem. BNatSchG in Natur und Haushalt nicht.

Die im Rahmen Bauleitplanung festgesetzte Randeingrünung im nordöstlichen Geltungsbereich hat eine städtebauliche Intention, sie fasst den Siedlungsbereich durch die Pflanzung und wirkt somit „stadträumlich“. Die Fläche der Randeingrünung wird zwar geringfügig zurückversetzt. Da jedoch die lineare Struktur am Siedlungsrand vollständig erhalten bleibt, wird die Wirkung der Randeingrünung nicht eingeschränkt. (vgl. Abbildung 7 und 8) Vielmehr wird die Fläche der Randeingrünung im nordwestlich Geltungsbereich ergänzt.

Diesbezüglich ergeben sich durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans keine neuen Beurteilungsgrundlagen. Auch in Bezug auf landschaftsbildrelevante Parameter (z.B. Gebäudehöhe, Dachform) wird keine erhebliche Änderung erfolgen. Lediglich die Traufhöhen der Gebäuden werden verändert, nicht jedoch die Gebäudehöhe.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen auch nicht auf der Hand.

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

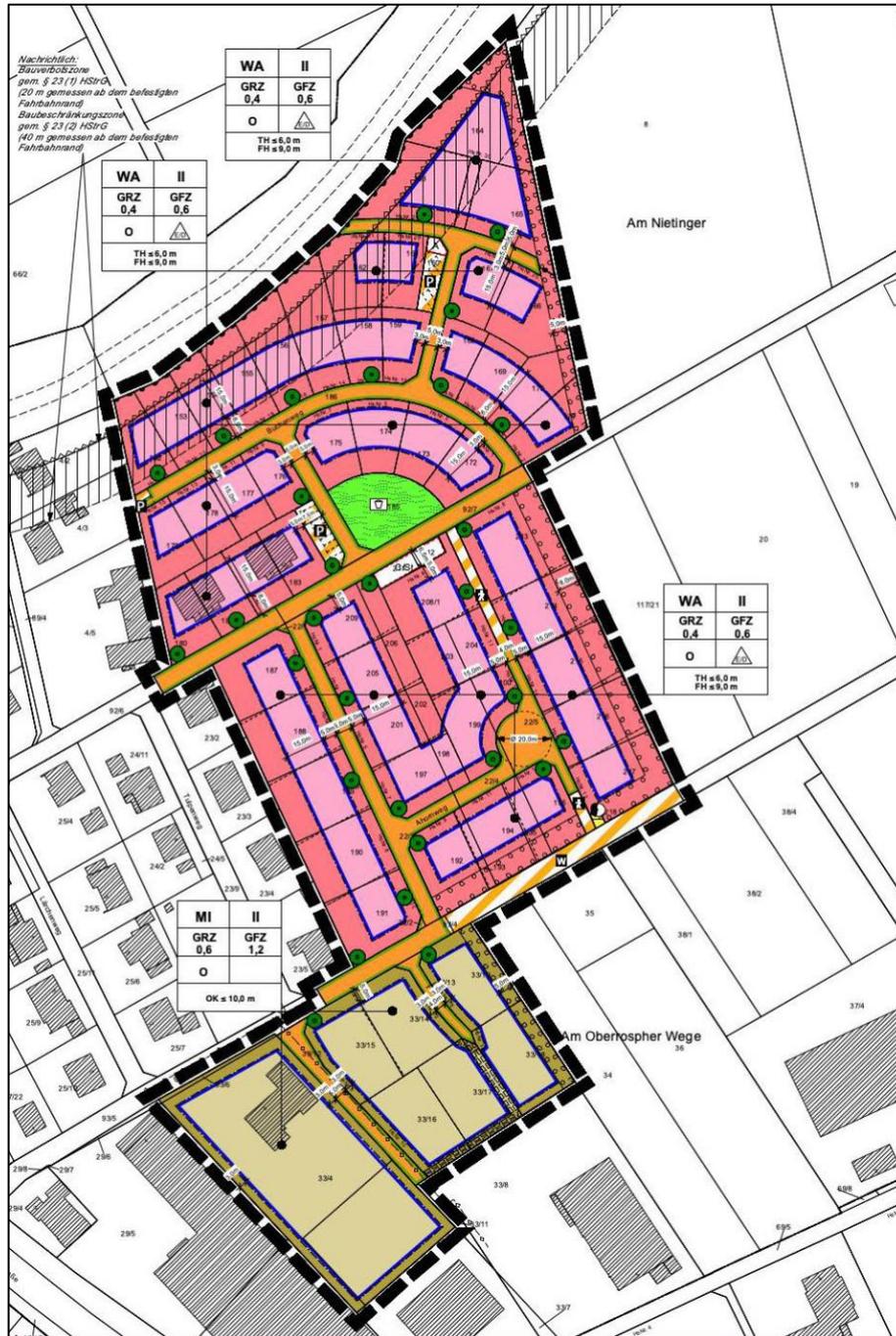


Abbildung 9: Bebauungsplan "Am Oberrospher Wege – 1. Änderung" - Ausschnitt Planteil

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

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

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 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 – III (als Höchstgrenze)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 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

„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)