Gemeinde Altenstadt
Ortsteil Waldsiedlung

Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

April 2022

Bearbeitung:

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

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1
1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung ... 1
2 Räumliche Lage und Geltungsbereich ... 2
2.1 Verkehrsanbindung ... 3
3 Verfahren ... 3
3.1 Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2 ... 4
4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen ... 7
4.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) ... 7
4.2 Kommunale Bauleitplanung ... 7
4.2.1 Flächennutzungsplan ... 7
4.2.2 Bebauungsplan ... 8
4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen ... 9
5 Festsetzungskonzeption ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
5.2.1 GRZ und GFZ ... 11
5.2.2 Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ... 11
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse ... 12
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 12
5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 12
5.5 Verkehrsflächen ... 13
5.6 Öffentliche Grünflächen ... 13
5.7 Ver- und Entsorgung ... 13
5.7.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser ... 13
5.8 Verkehrsflächen ... 14
5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 14
5.9.1 Dachgestaltung ... 14
5.9.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Ausschluss von Schottergärten ... 14
5.10 Grünordnung ... 15
5.10.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich ... 16
5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 16
6 Flächenbilanz ... 18
7 Begriffsbestimmungen ... 18

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis) ... 1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ... 2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) ... 2
Abbildung 4: RMV Haltestellenplan ... 3
Abbildung 5: RPS 2010 - Ausschnitt ... 7
Abbildung 6: Flächennutzungsplan ... 7
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1“ (Planteil, unmaßstäblich) ... 8
Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) ... 10
Abbildung 9: Schemaskizze - Regenwassernutzung ... 13

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

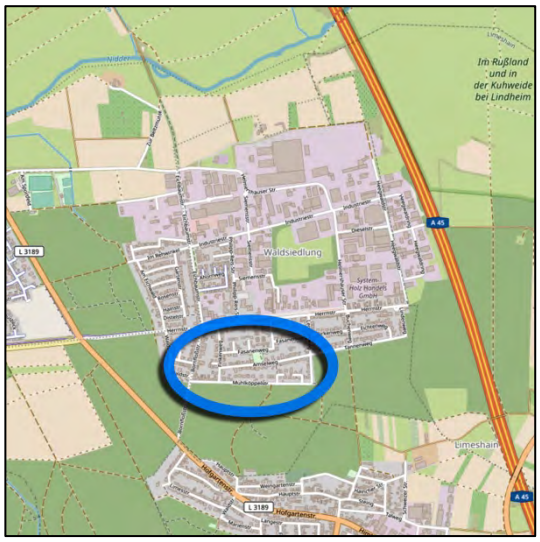

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1“, rechtskräftig seit 17.04.1998, diente der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Waldsiedlung.

Das großflächige Wohngebiet ist, wie auch die übrigen Wohnsiedlungsflächen, die den Westen und Süden des Ortsteils Waldsiedlung prägen, vollständig bebaut.

Im Bereich der Bornfloßstraße im Westen des Plangebietes sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser entstanden, die bis zu 9 Wohneinheiten aufweisen.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan beschränkt jedoch für diesen Teilbereich die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 3. Insofern soll im Rahmen dieser Planänderung eine Anpassung des Bebauungsplans an die bereits bestehenden Verhältnisse erfolgen.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans an aktuelle Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude und Grundstücksfreiflächen sowie zeitgemäße stadtökologische Standards überarbeitet werden.

Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Areal am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Waldsiedlung. Die Inhalte der Änderung dienen der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse und *erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung* i.S. des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenstadt hat daher in ihrer Sitzung am 03.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Ehemaliger Flugplatz Teil 1“ beschlossen.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

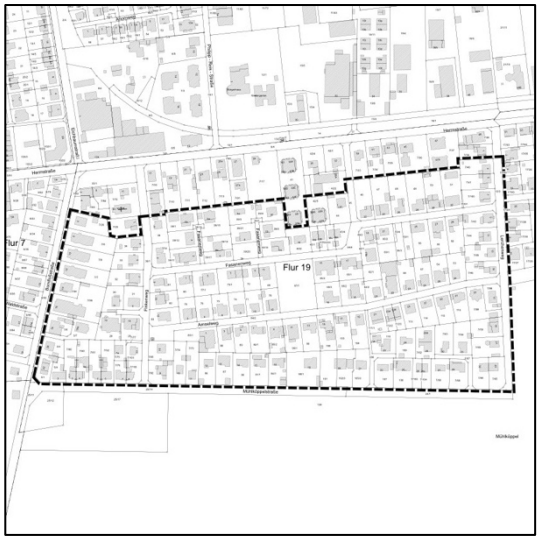

Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1“ mit einer Fläche von rd. 12,2 ha.

Das großflächige Wohngebiet ist überwiegend geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern. Die Stellung der Gebäude orientiert sich überwiegend an den Erschließungsstraßen.

Das Gebiet wird flankiert von der Bornfloßstraße im Westen, der Mühlköppelstraße im Süden und dem Lerchenweg im Osten. Das innere Erschließungsnetz wird gebildet durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Amselweg und Fasanenweg sowie den in Nord-Süd-Achse verlaufenden Finkenweg. Darüber hinaus existieren noch 5 Straßenstränge, z.T. als eigenständige Straßen, zur Erschließung von innenliegenden Bauflächen. Zentral im Plangebiet, zwischen Amselweg und Finkenweg gelegen, befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Im Süden grenzt das Baugebiet an einen dichten Waldbestand an, der zwischen den Ortsteilen Waldsiedlung und Rommelshausen (Gemeinde Limeshain) liegt.

2.1 Verkehrsanbindung

Abbildung 4: RMV Haltestellenplan

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die im Westen tangierende Bornfloßstraße sowie die im Norden verlaufende Herrnstraße, die beide an die im Südwesten verlaufende Landesstraße L 3189 anbinden.

Die Erreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) in der Bornfloßstraße gewährleistet.

3 Verfahren

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

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, insbesondere 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 m^2 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 Gebie-

[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

ten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.[3]

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 (**GRZ**)*

Baugebiete	Fläche in m²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m²
Wohngebiet – WA1	65.253	0,3	19.576
Wohngebiet – WA2	33.796	0,4	13.518
Wohngebiet – WA3	6.231	0,4	13.518
GESAMT	**105.280**		**46.612**

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben formal überschritten; der obere von 70.000 m² jedoch nicht. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien durchzuführen, die zu dem Einschätzung gelangen muss, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3.1 Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2

Das gesamte Plangebiet stellt bereits eine vollständig bebaute Siedlungslage dar. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden keine Flächen erstmalig planerisch für eine Bebauung vorbereitet, sondern lediglich die Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklung nachjustiert. Damit ist auch die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben[5].

1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung[6] (UVPG) setzt;	Die Inhalte der Planänderung haben keine Relevanz im Hinblick auf die Regelungsinhalte des UVPG.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**

[3] ebenda

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

[5] vgl. nur VG Berlin Urt. v. 15. 11. 2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 35

[6] ***§ 35 Abs.3 UVPG: SUP-Pflicht in bestimmten Plan- oder Programmbereichen und im Einzelfall***
„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Inhalte der Planänderung berühren keine anderen Pläne und Programme.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Planänderung berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes durch Nachverdichtung im baulichen Bestand, sowie stadtökologische Belange zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Begrünung von Flachdächern, zum Ausschluss von Schottergärten sowie zur Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Siehe zu 1.3; die Möglichkeit gesundheitsbezogener Probleme in Folge der Planänderung sind nicht ersichtlich			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Inhalte der Planänderung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Das gesamte Plangebiet stellt bereits eine vollständig bebaute Siedlungslage dar. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden keine Flächen erstmalig planerisch für eine Bebauung vorbereitet.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

Aufgrund des Ergebnisses der o.g. Prüfung, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

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

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

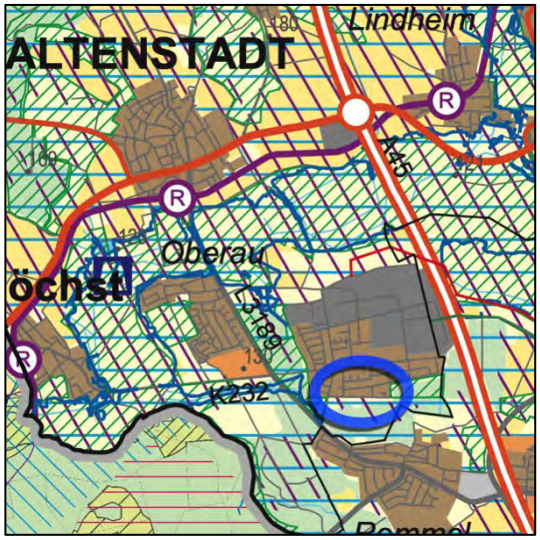

Abbildung 5: RPS 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Altenstadt ist als Unterzentrum im Strukturraumtyp „Ordnungsraum“ innerhalb der Regionalachse (Frankfurt am Main / Bad Vilbel / Nidderau / Altenstadt Nidda) ausgewiesen.

Der RPS 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung an der grundsätzlichen Gebietskonzeption. Das Plangebiet bleibt als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insofern entspricht das Baugebiet der regionalplanerischen Flächenkonzeption.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung werden daher durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

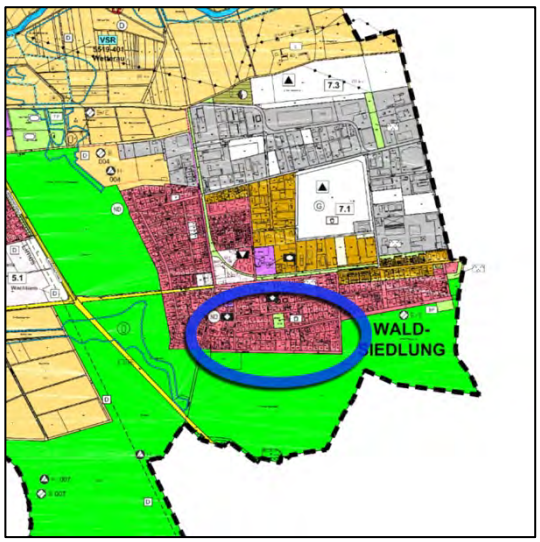

Abbildung 6: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die bereits bestehende Festsetzung des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO, die im Rahmen dieses Verfahrens nicht geändert wird, entspricht demnach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2.2 Bebauungsplan

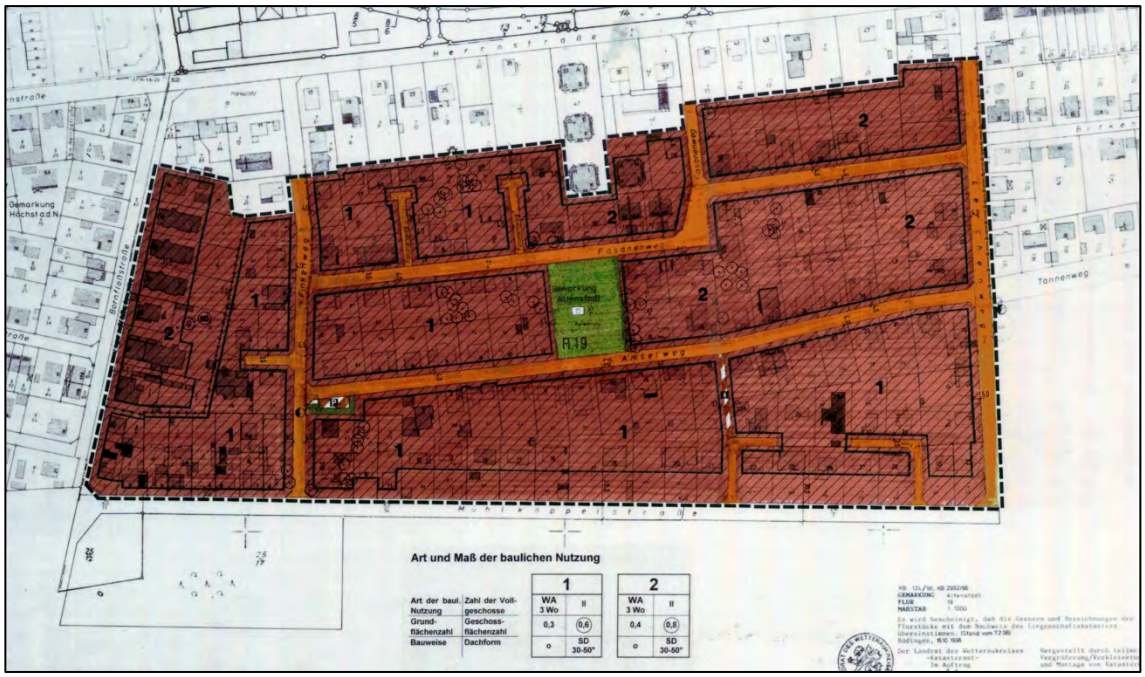

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1“ (Planteil, unmaßstäblich)

Der Änderungsbebauungsplan umfasst den gesamten bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 „Ehemaliger Flugplatz Teil 1“ (rechtskräftig seit 17.04.1998) im Ortsteil Waldsiedlung.

Der Bebauungsplan diente der Definition des planungsrechtlichen Rahmens für die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Waldsiedlung.

Das Wohngebiet wurde hinsichtlich der beabsichtigten Dichte in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Der Teilbereich WA1 umfasst im Wesentlichen den Süden des Baugebietes sowie die zentral liegenden Flächen, die hinter der bestehenden Bebauung entlang der Herrnstraße im Norden und der Bornfloßstraße im Westen liegen.
- Der Teilbereich WA2 umfasst die Bebauung entlang der Bornfloßstraße im Westen und die im Nordosten befindlichen Flächen des Bebauungsplans.

Die beiden Teilbereiche unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzten Dichtewerte. Für den Bereich WA1 wurde die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 begrenzt, während im Bereich WA2 für die GRZ der Orientierungsrahmen nach § 17 BauNVO mit 0,4 ausgeschöpft wurde. Die GFZ wurde ebenfalls geringfügig höher auf 0,8 begrenzt.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird für den Bereich WA1 auf eine Obergrenze von 0,45 und im Bereich WA2 auf eine Obergrenze von 0,5 begrenzt.

Die übrigen Festsetzungsinhalte weisen für beide Teilbereiche keine weiteren Unterscheidungen mehr auf:

- für beide Bereiche wurde die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück auf max. 3 und die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m^2 festgesetzt.
- Die Zulässigkeit zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen wurde auf Abschnitte des Grundstücks begrenzt, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Ergänzend dazu wurde ein Versiegelungskontingent als Obergrenze festgesetzt.
- Je 4 private Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen
- Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Ergänzend wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hess. Bauordnung als Gestaltungssatzung in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Diese beinhalten Regelungen zur Dachgestaltung, zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen, zur Gestaltung von Stellflächen für Müllbehälter sowie zur Grundstückseinfriedung.

4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Gruschu-Hessen, Natureg-Viewer, HWRM-Viewer, DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine sonstigen, im Rahmen dieser Änderung zu berücksichtigenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

5 Festsetzungskonzeption

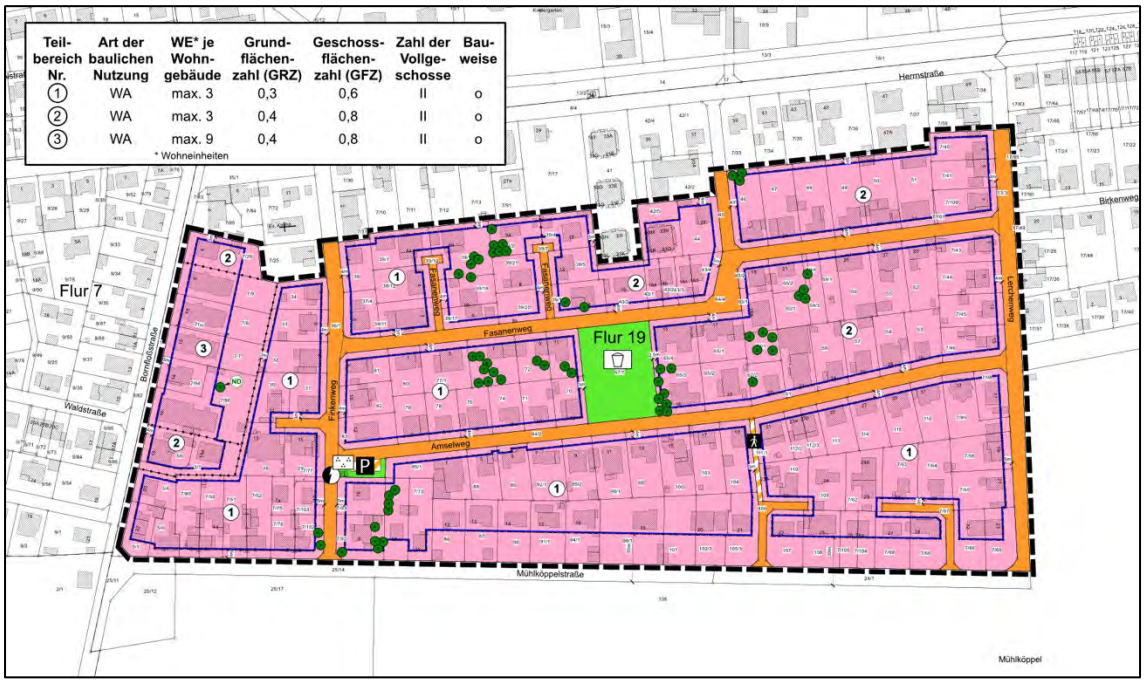

Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das bereits bestehende Wohngebiet bleibt gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit dient das Plangebiet weiterhin vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus auch weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben – wie im Ursprungsbebauungsplan bereits geregelt – weiterhin ausgeschlossen.

Das Wohngebiet wird im Rahmen dieser Änderung von ursprünglich zwei in künftig drei Teilbereiche gegliedert:

- Der Teilbereich WA1 umfasst im Wesentlichen den Süden des Baugebietes sowie die zentral liegenden Flächen, die hinter der bestehenden Bebauung entlang der Herrnstraße im Norden und der Bornfloßstraße im Westen liegen.
- Der Teilbereich WA2 wird deutlich verkleinert und umfasst künftig nur noch die Bebauung in der Bornfloßstraße, Hausnummern 6 (Flst. 7/26), 18 (Flst. 3/6) und 18a (Flst. 3/7).
- Der neu gebildete Teilbereich WA 3 umfasst den Rest des ursprünglichen Teilbereichs WA2 in der Bornfloßstraße, Hausnummern 8 (Flst. 7/9), 10 (Flst. 7/8), 12 (Flst. 7/7), 14 (Flst. 7/94) und 16 (Flst. 7/96).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan definiert durch die Festsetzungen zur

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

5.2.1 GRZ und GFZ

Der Ursprungsbebauungsplan setzte für die beiden Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes geringfügig voneinander abweichende Dichtewerte fest:

Für den Bereich WA1 wurde die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 begrenzt, während im Bereich WA2 für die GRZ der Orientierungsrahmen nach § 17 BauNVO mit 0,4 ausgeschöpft wurde. Die GFZ wurde ebenfalls geringfügig höher auf 0,8 begrenzt.

Für den aus dem bisherigen WA2 ausgegliederten neuen Teilbereich WA 3 wird die Dichtekonzeption aus dem bisherigen WA2 beibehalten (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8).

Grundsätzlich für alle Teilbereiche gilt, dass – im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden – eine hohe Ausnutzbarkeit gewährt bleibt. Die Orientierungswerte für diesen Gebietstyp gem. § 17 BauNVO werden jedoch nicht überschritten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Rahmenbedingungen für ein gesundes Wohnen gewährleistet bleiben.

5.2.2 Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird für den Bereich WA1 auf eine Obergrenze von 0,45 und im Bereich WA2 auf eine Obergrenze von 0,5 begrenzt.

Diese Regelung wird aufgehoben. Demnach gilt künftig die Regelüberschreitungsklausel des § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 2 BauGB

Danach *darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von*

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

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

Für den Teilbereich WA 3 wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Überschreitungsmöglichkeit definiert. Da in diesem Teilbereich die Zulässigkeit von bis zu 9 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt wurde, sind gem. Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Da diese Stellplatzanforderung aufgrund des Flächenbedarfs zu Konflikten mit der sog. GRZ II nach der o.g. Regelüberschreitungsklausel führen kann (--> demnach wäre bei einer festge-

setzten GRZ von 0,4 nur eine Überschreitung durch Stellplätze um max. 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 möglich) wird für den Teilbereich WA3 geregelt, dass eine Überschreitung bis zu einer (Gesamt)GRZ von 0,8 zulässig ist, sofern die Stellplätze mit Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) hergestellt werden. Damit wird die erhöhte Inanspruchnahme von Grundstücksfreiflächen durch die wasserdurchlässige Bauweise kompensiert.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt für alle Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes (inkl. des neu gebildeten Teilbereichs WA3) bei zwei (II) als Obergrenze festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt demnach keine Änderung in der Gebietskonzeption.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 5 Satz 2 Hess. Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse (Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen), die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan über Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bereits im Ursprungsbebauungsplan war für das gesamte Baugebiet die zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngrundstück auf 3 begrenzt worden. Diese Festsetzung wurde verbunden mit der Regelung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m^2.

Zu beiden Regelungsbestandteilen wurden in der Folge bereits mehrfach Abweichungen umgesetzt, so dass dazu im Bebauungsplan die nachfolgend beschriebene Anpassung der textlichen Festsetzung erfolgen soll:

Bezüglich der Anzahl der Wohnungen wird, entsprechend der zwischenzeitlich überarbeiteten Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nun die „höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude“ festgesetzt. Im Bereich der Gebäude Bornfloßstraße Nrn. 8 – 16 wurden bereits bis zu 9 Wohnungen je Gebäude realisiert. Die Gemeinde Altenstadt ist der Auffassung, dass – unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung – damit auch die Grenze des städtebaulich vertretbaren Rahmens erreicht ist.

Daher wird dieser Bereich im Rahmen dieser Änderung zu einem neuen Teilbereich WA3 zusammengefasst und die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 9 begrenzt. Damit soll auch der Gefahr einer Überlastung etwa im Hinblick auf Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung des Gebiets vorgebeugt werden.

Die bisherige Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird ersatzlos gestrichen, da sie heute städtebaulich für nicht mehr erforderlich erachtet wird und auch bereits Abweichungen hiervon im Plangebiet existieren. Aus Gründen des gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden sollten auch kleinere Baugrundstücke möglich sein.

5.5 Verkehrsflächen

Das bereits durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und entsprechend umgesetzte Verkehrserschließungskonzept bleibt im Rahmen der vorliegenden Planänderung unberührt.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Der zentral gelegene öffentliche Spielplatz sowie die randlichen Eingrünungsflächen der öffentlichen Stellplatzanlage im Westen des Amselweges bleiben unverändert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Damit wird die beabsichtigte Art der Nutzung und Gestaltung hinreichend konkret bestimmt. Weitere ergänzende Festsetzungen traf der Alt-Bebauungsplan nicht. Insofern wird auch im Rahmen dieser Änderung kein Bedarf hierfür gesehen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig bebaut. Diesbezüglich werden keine Änderungen vorbereitet.

5.7.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist die Sammlung und Nutzung von Regenwasser (durch den Einbau von Zisternen) vorgesehen. Diese neue Vorschrift wird auf Grundlage von § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

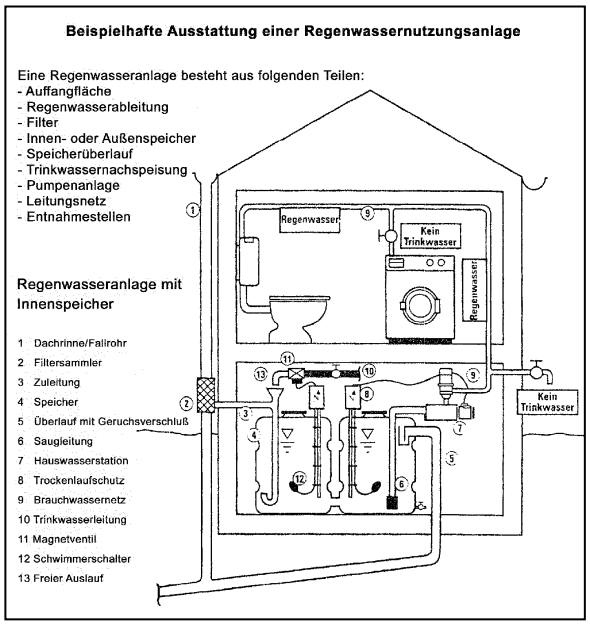

Abbildung 9: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 30 l/qm Dachfläche) aufzufangen. Von dieser Vorschrift befreit sind begrünte Dachflächen, da diese durch die Substratauflage in Verbindung mit der Begrünung dazu in der Lage sind, anfallendes Niederschlagswasser zu puffern, und zu verdunsten.

Das gesammelte Brauchwasser ist zu nutzen sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Bei Neubauten ist dazu eine getrennt geführte Brauchwasserleitung aus der Zisterne für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung zu installieren.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange

bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben.

Überschüssiges Wasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

5.8 Verkehrsflächen

Die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Stellplatzflächen und öffentliche Fußwegeflächen) bleiben im festgesetzten und realisierten Bestand festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.9.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden Regelungen getroffen zur Verwendung regionstypischer Dachfarben in nicht-glänzender bzw. nicht-spiegelnder Oberflächenausführung.

So sind z.B. geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten rot, braun, anthrazit oder grau zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (≤ 5°) sind, mindestens extensiv zu begrünen.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig und generell zu empfehlen.

5.9.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen – Ausschluss von Schottergärten

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

In diesem Zusammenhang wird die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes auch den nachfolgend stadtökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der begrünten Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

5.10 Grünordnung

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten 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.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

<u>Begrenzung der Flächenversiegelung</u>

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung, bei gleichzeitig hoher Ausnutzbarkeit, dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- eine Grundflächenzahl (GRZ), die den Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO ausschöpft,
- die Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

<u>Erhaltung des Ortsbildes</u>

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gesichert bleiben.

<u>Pflanzbindung</u>

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (hier besonders § 19 BNatSchG „Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“).

5.10.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

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.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umsetzung einer verdichteten Wohnbebauung im innerstädtischen Siedlungsbereich 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.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[7]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt

[7] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die hier zur Diskussion stehenden Änderungsinhalte in einem bereits vollständig bebauten Wohngebiet sind maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

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

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden die stadtökologischen Anforderungen für künftige Neubauvorhaben durch folgende neue Regelungen angehoben:

- mindestens extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- anteilige Begrünung der Grundstücksflächen.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Gesamtfläche von rd. 12,2 ha.

Rd. 86% des Plangebietes umfassen zu Wohnzwecken genutzte Flächen, die in drei Teilbereiche gegliedert sind (WA 1, WA 2 und WA 3). Die zur verkehrlichen Erschließung benötigten öffentlichen Straßenflächen beanspruchen einen Anteil von 11% des Plangebietes. Die restlichen rd. 3% entfallen auf den öffentlichen Spielplatz sowie öffentliche Fußwege, Stellplatz- und Grünflächen.

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeines Wohngebiet - WA 1	65.253 qm	53,6 %
allgemeines Wohngebiet - WA 2	33.796 qm	27,7 %
allgemeines Wohngebiet - WA 3	6.231 qm	5,1 %
öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.675 qm	2,2 %
öffentliche Grünfläche - Parkanlage	178 qm	0,1 %
öffentliche Stellplatzfläche	129 qm	0,1 %
öffentlicher Fußweg	157 qm	0,1 %
öffentliche Straßenflächen	13.423 qm	11,0 %
GESAMT	**121.842 qm**	**100,0 %**

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 600 qm * 0,4 = 240 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden *(--> siehe Festsetzung Ziff. 1.2.1 für den Teilbereich WA 3)*.

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

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

Beispiel: 600 qm * 0,8 = 480 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut wer-

den. 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 – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften 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)

Gemeinde Altenstadt April 2022