

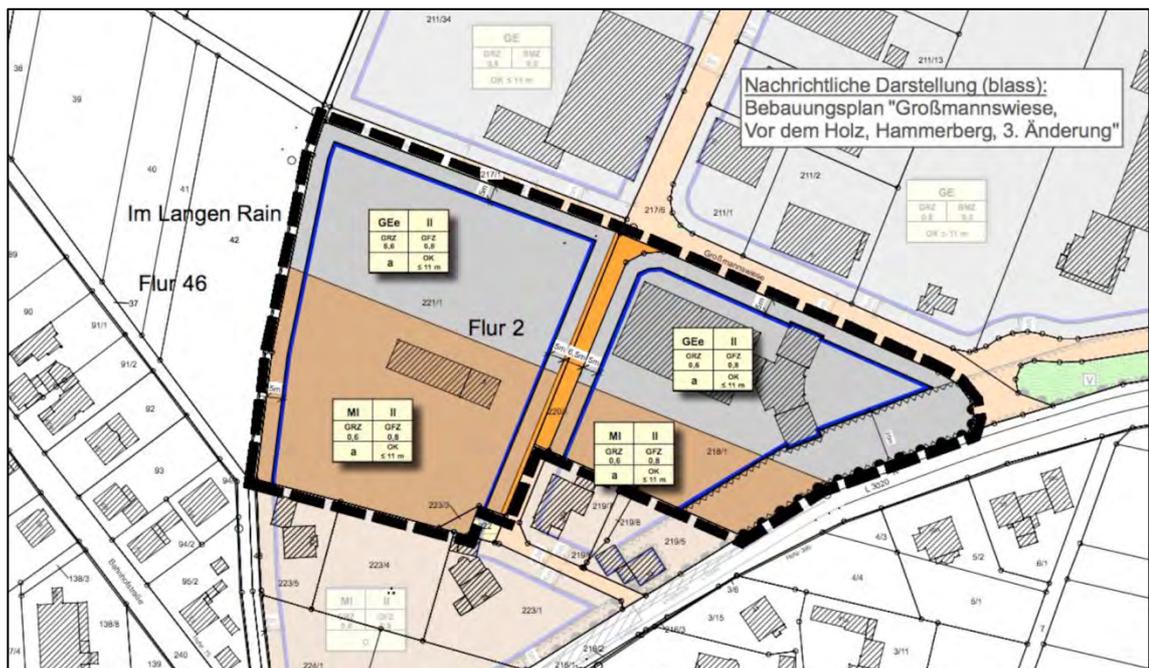


Stadt Runkel
Stadtteil Ennerich

Bebauungsplan „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Begründung
- Gem. § 2a BauGB -



Juni 2018

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.....	3
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
2	Verfahren.....	4
2.1	Verfahrensschritte.....	6
3	Strukturelle Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Verkehrsanbindung.....	7
3.3	Lärmschutz.....	7
3.3.1	Bewertung	7
4	Planerische Rahmenbedingungen	8
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	8
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.3.1	BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“	10
4.3.2	BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 1. Änderung“	10
4.3.3	BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 2. Änderung“	11
4.3.4	BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 3. Änderung“	11
5	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	14
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	14
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.3.1	Bauweise	14
5.3.2	Baugrenzen	14
5.4	Verkehrsflächen.....	15
5.4.1	Zufahrtsverbot / Bauverbotszone	15
5.5	Baugestaltung.....	15
5.6	Grünordnung	15
5.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	16
6	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	17
6.1	Denkmalpflege.....	17
6.2	Niederschlagswasser.....	17
6.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	17
6.4	Außenbeleuchtung.....	17
6.5	Bodenordnung	17
6.6	Boden	17
6.7	Verkehrsimmissionen	18
6.8	Bauverbots- / Baubeschränkungszone	18
6.9	Ver- und Entsorgung.....	19
6.9.1	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	19
6.9.2	Telefon	19
7	Begriffsbestimmungen.....	20

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt TK25 3
Abbildung 2: Abstände zu bestehender Wohnnutzung 3
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis 6
Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis..... 6
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt 8
Abbildung 6: FNP - Ausschnitt..... 9
Abbildung 7: Alt-Bebauungsplan..... 10
Abbildung 8: 1. Änderung 10
Abbildung 9: 2. Änderung 11
Abbildung 10: 3. Änderung 11
Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil 12
Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung 16

Anlage: Immissionsgutachten Nr. 1607 – Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung“, der Stadt Runkel im Stadtteil Ennerich, Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, 01.04.2016

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens



Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt TK25

Das Gewerbegebiet „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ der Stadt Runkel befindet sich im Westen der Gemarkung des Runkeler Stadtteils Ennerich und grenzt unmittelbar an die bebaute Siedlungslage des Limburger Stadtteils Eschhofen an. Das o.g. Gewerbegebiet wurde im Jahr 1962 bereits durch einen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet festgesetzt.“

Aufgrund dieser Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung in Eschhofen, hat sich jedoch in diesem Randbereich des Plangebietes bereits eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen etabliert, die der Struktur eines Mischgebietes entsprechen.



Abbildung 2: Abstände zu bestehender Wohnnutzung

Insbesondere diese südlich der Zufahrtsstraße „Großmannswiese“ liegende Spitze des Gebietes ist, aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehender Wohnbebauung in Eschhofen und südlich der „Limburger Straße“ (L 3020), nicht mehr uneingeschränkt gewerblich nutzbar. Infolgedessen wurde der Ursprungsbebauungsplan in diesem Bereich bereits durch mehrere Teil-Änderungen an die o.g. aktuellen Rahmenbedingun-

gen angepasst und Teile dieser Südwestspitze des Plangebietes bereits als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans soll nun eine weitere kleinflächige Arrondierung der Mischgebietsfestsetzung erfolgen. Hintergrund ist die aktuelle Planungsabsicht der *Lebenshilfe Limburg GmbH*, die bereits seit vielen Jahren im Gewerbegebiet eine Behindertenwerkstatt (Adresse: Großmannswiese 39) betreibt, eine Wohnanlage in unmittelbarer räumlicher Nähe auf dem südlichen Teil des Flurstücks 221/1 zu errichten.

In diesem Zuge wird auch der bislang noch ungenutzte rückseitige (südliche) Grundstücksteil des Firmensitzes der *Fa. Klum GmbH* ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Teil wird für die weitere Standortentwicklung nicht benötigt. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird ein linearer Abschluss dieser Gebietszonierung erreicht und gleichzeitig auch die Verwertungsmöglichkeiten für diesen Grundstücksteil erhöht.

Da insbesondere der nördliche Teil des Gewerbegebietes vollständig bebaut ist und die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Interesse der Stadt Runkel ist, wurde im Vorfeld der Planung ein Immissionsgutachten beauftragt, in dem, basierend auf einer Aufnahme der bestehenden Betriebe und der Betriebsvorgänge inkl. der Verkehrserschließung, nachgewiesen werden konnte, dass die geplante Neuzonierung und Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Betriebsbestand haben wird. Dieses Immissionsgutachten ist als Anlage fester Bestandteil der Unterlagen dieses Bauleitplanverfahrens.

Mit der Aufstellung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem konkreten Bedarf an Wohn- und Geschäftsbebauung durch Nachverdichtung in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Runkel hat daher in ihrer Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung“ im Stadtteil Ennerich beschlossen.

2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007¹ 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

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

Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² 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

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁴:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	MI	GEe
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	7.231	9.822
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,6
Zulässige Grundflächen im m²	8.785,6	

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² 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.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es 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 daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

³ ebenda

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

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.06.2016
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.01.2018 bis 02.03.2018
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 29.01.2018 bis 02.03.2018
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	21.06.2018
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	16.08.2018

3 Strukturelle Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

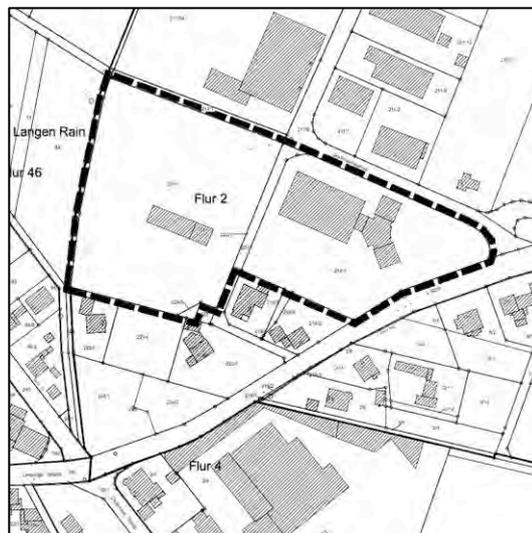


Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Runkel, Stadtteil Ennerich, unmittelbar an den Stadtbereich der Stadt Limburg, Stadtteil Eschhofen angrenzend und umfasst eine Größe von ca. 1,76 ha.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Ennerich, Flur 2: 218/1, 220/1 (tw.), 221/1 und 223/3.

3.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Osten bzw. Südosten verlaufende Limburger Straße (L 3020), welche die Stadtteile Ennerich (Runkel) und Eschhofen (Limburg) miteinander verbindet und über die auch bei Limburg ein Anschluss an nord-süd- sowie ost-west-gerichtete überregionale Verkehrsachsen (A 3, B 8, B 49, B 54, B 417) gewährleistet ist.

3.3 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schnittstelle zur Wohnsiedlungslage von Eschhofen im Westen sowie entlang der Limburger Straße im Süden. Im nördlichen Abschnitt des Gewerbegebietes befinden sich emittierende Gewerbebetriebe.

Da das bestehende Mischgebiet geringfügig vergrößert werden soll und damit auch die Zulässigkeit einer Wohnnutzung ausgeweitet werden soll, wurde ein Immissionschutzgutachten erstellt⁵ um zu klären, ob hierdurch Beeinträchtigungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind.

Dazu wurden die Emissionsdaten der Betriebe aufgenommen und eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind verschiedene gebietstypischen Gewerbebetriebe, wie u.A. Bauunternehmen, Gartenbaubetrieb und metallverarbeitende Betriebe, Einzelhandel ansässig.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden Orte an der nördlichen Grenze des zukünftigen Mischgebietes in Obergeschoßhöhe gewählt.

3.3.1 Bewertung⁶

Die Berechnung mit den nach DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schallleistungspegel für Gewerbegebiet von $LW'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$ zeigt die sichere Einhaltung der für Mischgebiet gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte von $L = 60 \text{ dB(A)}$ bzw. $L = 45 \text{ dB(A)}$.

Die Betrachtung der Geräuschimmissionen auf der Grundlage der von den Betreibern genannten Emissionsdaten ergeben zur Tag- und Nachtzeit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von $L = 60 \text{ dB(A)}$ bzw. $L = 45 \text{ dB(A)}$ im Mischgebiet.

Die Immissionsrichtwerte werden im gesamten Mischgebiet tags um mindestens $\Delta L = 8 \text{ dB}$ und nachts um mindestens um $\Delta L = 12 \text{ dB}$ unterschritten.

Damit ist sichergestellt, dass auch für die derzeit ungenutzten Grundstücke, wie auch für mögliche Betriebserweiterungen ansässiger Firmen, ein ausreichender Anteil an den Immissionsrichtwerten zur Verfügung steht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen von tags $L = 64 \text{ dB(A)}$ und von nachts $L = 54 \text{ dB(A)}$ für Mischgebiet deutlich unterschritten.

⁵ Immissionsgutachten Nr. 1607 – Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung“, der Stadt Runkel im Stadtteil Ennerich, Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, 01.04.2016

⁶ aus Kapitel 7 des o.g. Immissionsgutachtens

Zusammenfassend kommt das Immissionsgutachten zu folgender Einschätzung:

Aufgrund der sicheren Einhaltung der Orientierungswerte und auch der Immissionsrichtwerte im zukünftigen Mischgebiet sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

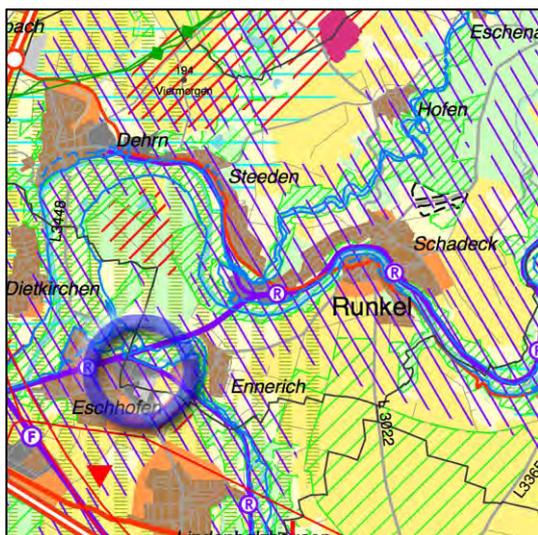


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Runkel besteht aus neun Stadtteilen. Sie ist im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als Grundzentrum mit Runkel als zentralem Ortsteil ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines "Vorranggebietes Industrie, Gewerbe - Bestand" sowie innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen „von *Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden*“.⁷

Durch die aktuell vorgesehene Nutzungsänderung einer kleinen Teilfläche von Gewerbe- in Mischgebiet (also einer Reduzierung der baulichen Zulässigkeiten) ist nicht mit Beeinträchtigungen der Luftleitbahn im Emsbach-Tal und damit des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ zu rechnen.

In Bezug auf den formalen Konflikt der Umzonierung mit der Lage innerhalb eines "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe - Bestand" erfolgte eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen - Dezernat Regionalplanung. Mit Email vom 20.09.2017 wurde mitgeteilt, dass die geplante Änderung als geringfügig und „nicht raumbedeutsam“ bewertet wird, sofern die immissionsschutzrechtlichen Belange abgearbeitet und die Änderung nachvollziehbar begründet werden kann. Dies wird im Rahmen der Begründung zur Bebauungsplanänderung, u.a. mit Bezug auf ein eigens hierzu erstelltes Immissionsgutachten, welches als Anlage den Planungsunterlagen beigefügt ist, dargestellt.

Insofern ist daher davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berührt werden.

⁷ RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 6: FNP - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Runkel stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Süden als „gemischte Bauflächen“ (M) und im Norden als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde der südwestliche Abschnitt der als „gemischte Bauflächen“ dargestellten Fläche in nördlicher Richtung vergrößert und im Wege der Berichtigung angepasst.

Die nun geplante weitere geringfügige Ausdehnung des "Mischgebietes" in nördlicher Richtung widerspricht demnach den Darstellungen des FNP.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans

abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2 BauGB). Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Umwidmung von Flächen vorbereitet, die bereits durch die umgebenden Nutzungen den Charakter eines Mischgebietes besitzen und infolge ihrer bisherigen Widmung als „gewerbliche Bauflächen“ aufgrund der bestehenden Restriktionen aus der umgebenden Nutzungsstruktur über viele Jahre keiner angemessenen Nutzung und Bebauung zugeführt werden konnten. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung“ wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“

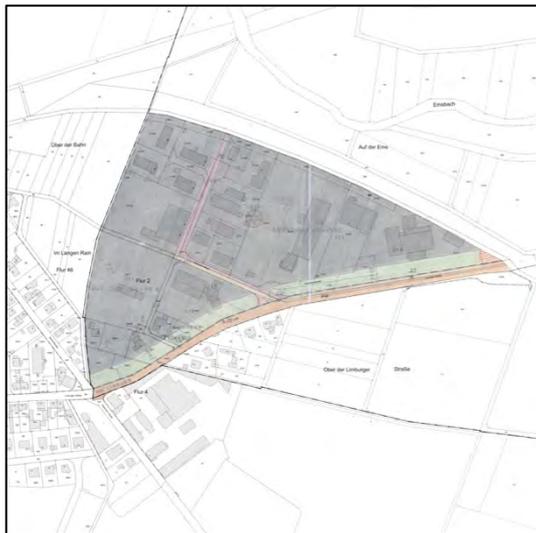


Abbildung 7: Alt-Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ aus dem Jahr 1962 setzt das Plangebiet nahezu vollständig als „Gewerbegebiet“ (GW) gem. § 8 BauNVO fest. Lediglich ein 20 m breiter Streifen entlang der L 3020 wird als „Freihaltestreifen“ sowie in geringem Umfang Erschließungsflächen als „vorhandene“ bzw. „geplante Straßen“ festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Gewerbegebiet durch eine Baumassenzahl (BMZ) von 9 definiert. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Bauweise wurde verzichtet, ebenso wie auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe.

4.3.2 BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 1. Änderung“



Abbildung 8: 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ aus dem Jahr 2006 diente der planungsrechtlichen Legalisierung von im Bereich dieser Flächen damals bereits bestehender Wohnbebauung. Hierfür wurden die Flurstücke 219/2, 223/1, 223/2 und 224 (Gemarkung Ennerich, Flur 2) gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Dieses wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zum Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur Beschränkung der Bodenversiegelung gemacht.

Darüber hinaus wurde der Erschließungsweg innerhalb des Flurstückes 220/1 (tlw.) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Hierdurch wurde ein zweiter Anschluss der Planfläche an die L 3020 geschaffen.

4.3.3 BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 2. Änderung“



Abbildung 9: 2. Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung wurden v.a. Anpassungen an die aktuelle Erschließungssituation sowie heutige Regelungsinhalte in Gewerbe- und Mischgebieten vorgenommen (rechtskräftig seit dem 06.06.2009):

1. Festsetzung der bestehenden Verkehrsflächen: Verfestigung der aktuellen Lage und Schaffung einer Abrechnunggrundlage für die Erstattung der Erschließung.

2. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung: Anpassung an die Zulässigkeiten heutiger Bestimmungen innerhalb des Gewerbegebiets.

3. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche: Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen, überwiegend

im Abstand von 5 m zu den Erschließungswegen bzw. der Geltungsbereichsgrenze.

4. Festsetzung von Verkehrsgrün: Ausschluss einer baulichen Inanspruchnahme und Sicherung als unversiegelte begrünte Fläche (ehemals „Freihaltestreifen“).
5. Festsetzung bestehender Flächen für Versorgungsanlagen: Festsetzung der schon im Alt-Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Trafostation.

4.3.4 BPL „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 3. Änderung“



Abbildung 10: 3. Änderung

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans wurde ein kleiner Bereich im Südwesten des Gewerbegebiets, analog der hier bereits zweiseitig angrenzenden Flächennutzungen, als Mischgebiet festgesetzt werden (TG1). Die Fläche gehört einem lokalen Gewerbetreibenden, der in diesem Bereich eine Wohn- und Geschäftsnutzung etablieren möchte. Die Fläche im nördlichen Anschluss wird bereits von dem Betrieb als Lagerfläche genutzt.

Darüber hinaus wurde in diesem Zuge die Baugrenze im Norden des Gewerbegebiets um 5 m bis unmittelbar an die Grenze des Baugebiets verschoben (TG2), wodurch der Ausnutzungsgrad der Fläche durch Nachverdichtung erhöht und eine Hochbebauung bis an den

Plangebietsrand bauleitplanerisch möglich wurde.

5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

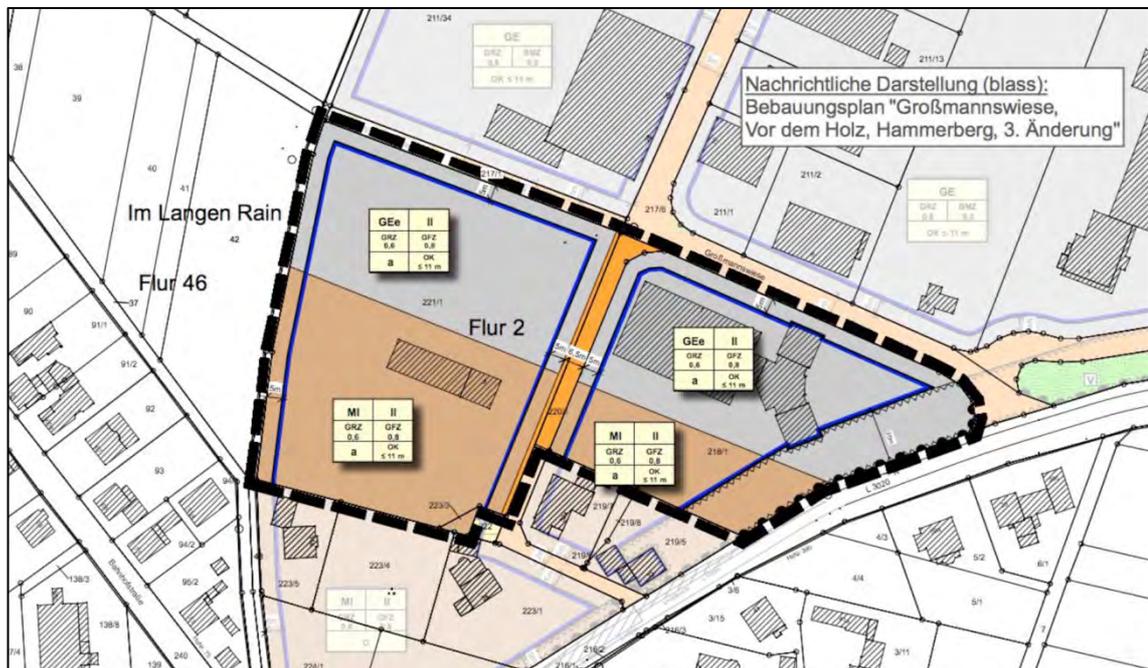


Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung soll die bereits im Zuge der 3. Änderung initiierte Arrondierung der als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzten südlichen Spitze des Plangebietes „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ geringfügig ausgedehnt werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der eingeschränkten Erschließung dieses Teilbereiches werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) ausgeschlossen. Im Hinblick auf die beide letztgenannten Nutzungsausschlüsse wird auf die Erläuterungen auf der nächsten Seite verwiesen. Diese gelten auch für das Mischgebiet.

Der im Norden anschließende Bereich bis zur Straße „Großmannswiese“ wird in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) gem. 8 BauNVO umzoniert. Diese Maßnahme entspricht dem Vorsorgeprinzip und folgt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, demzufolge *„... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“*

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf *„das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“*. Der im Osten bereits bestehende Betrieb (Fa. Klum GmbH) entspricht dieser Anforderung. Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEE) nicht grundsätzlich erlaubt ist.

Ausnahmsweise können aber zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung Immissionskonflikten sowie von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im eingeschränkten Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler⁸ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“⁹:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁰

⁸ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

⁹ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁰ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Höchstgrenze für das Mischgebiet (MI) sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl gewährleistet eine verträgliche Bebauungsdichte und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB 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.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine Gebäudehöhe von max. 11 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „abweichende Bauweise“ (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Diese wird in der Weise definiert, dass die Länge der Hausformen länger als 50 m sein darf, jedoch - wie in der offenen Bauweise - die seitlichen Grenzabstände zu wahren sind. Damit soll gewährleistet werden, dass sowohl eine gewerbliche Bebauung, als auch die geplante Wohnanlage nicht unnötig in den Ausdehnungsmöglichkeiten beschränkt wird und auch z.B. eine unter Immissionsschutzgesichtspunkten ggf. sinnvolle regelartige Bebauungsstruktur nicht verhindert wird.

5.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschlie-

Bungsstraßen sowie im Osten an den straßenrechtlichen Beschränkungen (Bauverbotszone entlang der Landesstraße).

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (auch: Zufahrten zu den Garagengeschossen), Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind, bis auf den Bereich der Bauverbotszone, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Straße *Großmannswiese*, die einen verkehrsgerecht ausgebauten Anschluss an die Limburger Straße (L 3020) besitzt.

Das Baugebiet selbst wird durch eine, von der *Großmannswiese* in südlicher Richtung abzweigende und das Plangebiet mittig teilende Straße erschlossen. Die bislang lediglich 5 m breite Parzelle wird entlang der westlichen Seite um ca. 1,5 m verbreitert, damit ein verkehrsgerechter Ausbau mit Fußweg erfolgen kann.

5.4.1 Zufahrtsverbot / Bauverbotszone

Entlang des im Osten tangierenden Limburger Straße (L 3020) wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass zu diesem als „freie Strecke“ zu bezeichnenden Abschnitt der Landesstraße keine direkten Grundstückszufahrten erlaubt sind.

Darüber hinaus wird die gem. § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) geltende Bauverbotszone in einer Tiefe von 20m im Plan gekennzeichnet.

5.5 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung lediglich gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung in den Bebauungsplan aufgenommen, die grobe Verunstaltungen verhindern sollen.

5.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

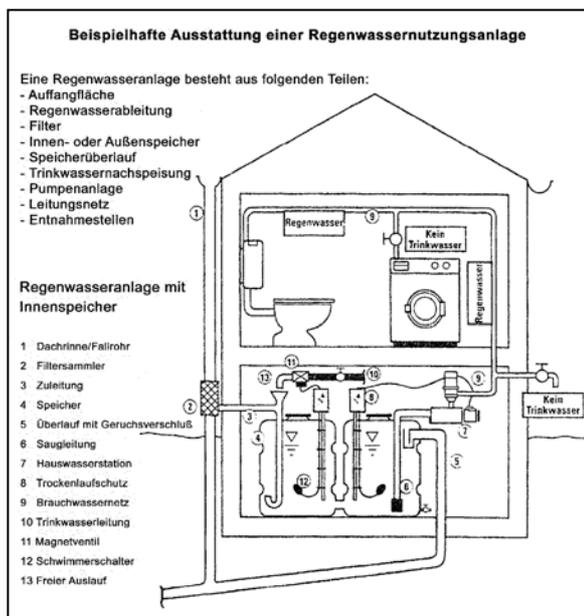


Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Im Mischgebiet soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 3 m³/ Grundstück) aufzufangen und als Brauchwasser zu. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

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

5.6.1 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 Umnutzung und der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen 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 notwendig.

6 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

6.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

6.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

6.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet, dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

6.4 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit LED Lampen oder rötlich-gelben Natriumlampen ausgestattet werden. Diese Beleuchtungsarten dienen nicht nur dem Tierschutz, sondern sparen auch Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

6.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB werden durchgeführt.

6.6 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

6.7 Verkehrsimmissionen

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen können gegenüber dem Land Hessen als Baulastträger der L 3020 und der L 3448 und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung nicht geltend gemacht werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkflug, usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

6.8 Bauverbots- / Baubeschränkungszone

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone entlang der Landesstraße (§ 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz – HStrG) in Form einer „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind“ gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB.

Gem. § 23 (1) HStrG dürfen *außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen*

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Entlang der gesamten „freien Strecke“ der L 3020 ist darüber hinaus die *Baubeschränkungszone* gem. § 23 (2) HStrG zu beachten. Demnach *bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

6.9 Ver- und Entsorgung

6.9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

6.9.2 Telefon

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der Telekom verlegt und unterhalten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Stadt Runkel,

Juni 2018

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 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) – 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 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 – II

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)

abweichende Bauweise – a

„In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen ist nicht beschränkt.“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)