



**Stadt Solms  
Stadtteil Burgsolms**

## **Bebauungsplan Nr. 23 „Bahnhofsallee / Brückenstraße“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

***- beschleunigtes Verfahren -***

Juni 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung.....</b>	<b>1</b>
2.1	Verkehrerschließung .....	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	2
<b>3</b>	<b>Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5</b>
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	5
4.2	Verfahrensdokumentation .....	6
<b>5</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	7
5.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 1.05 „Solmser Gewerbepark“ .....	8
5.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	9
5.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	9
5.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	10
5.5.1	Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill .....	10
5.5.2	Wasserrechtlicher Rahmen .....	11
5.5.3	Biotop- und Artenschutz.....	11
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte.....</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	13
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse .....	13
6.2.3	Bauweise und Höhe baulicher Anlagen .....	13
6.3	Grünflächen und Gewässerrandstreifen .....	14
6.4	Verkehrsflächen .....	14
6.4.1	Ruhender Verkehr .....	14
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.6	Grünordnung .....	14
6.6.1	Grünordnungskonzept.....	15
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>18</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	1
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG).....	1
Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan .....	2
Abbildung 5: Freiflächenplan (Drescher & Homberger) .....	3
Abbildung 6: Rendering und Ansicht (Drescher & Homberger, März 2024).....	4
Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt.....	7
Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt .....	8
Abbildung 9: Ausschnitt BPL „Bahnhofsallee / Brückenstraße“ .....	8
Abbildung 10: LSG Auenverbund Lahn-Dill .....	10
Abbildung 11: HWRM Viewer, GRUSCHU Viewer.....	11
Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) .....	12

### Anlagen:

Anlage 1:	Karte zur Realnutzung, Groß & Hausmann GbR, Mai 2024
Anlage 2:	Fachstellungnahme zum Biotop- und Artenschutz, Groß & Hausmann GbR, Mai 2024

**Teil B:**           **Textliche Festsetzungen**

**Teil C:**           **Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*



geprägte Bereiche im Westen und Südwesten sowie gemischten und gewerblich genutzten Bereichen, die sich im Norden anschließen. Die beidseitig des Solmsbaches angrenzenden Flächen im und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind durch freizeigtärtnerisch genutzte Parzellen geprägt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgende aufgeführten Flurstücke:

<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>
16	55/1 (tw.), 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74
17	82/6 (tw.)

in der Gemarkung Burgsolms mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Das Flurstück 68 ist bereits in den Abmessung für ein Baugrundstück ausparzelliert und besitzt, gem. Liegenschaftskataster, bereits eine vorgemerkte Hausnummer. Östlich angrenzend schließen sich klein- bzw. freizeigtärtnerisch genutzte Grundstücke an, die deutlich

Auch aufgrund seiner plateauartigen Topographie, die an das Höhenniveau der Bahnhofsallee orientiert wurde, ist eine bauliche Inanspruchnahme in diesem Teilbereich bereits vorgezeichnet.

## 2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über die im Westen tangierende Bahnhofsallee gesichert. Diese besitzt die Funktion einer innerörtlichen Hauptsammelstraße und hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Ausbaustandards dazu in der Lage, die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

### 2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

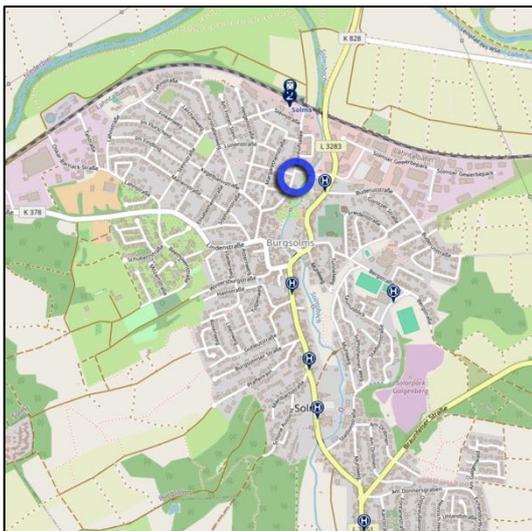


Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan

In rd. 250 m Entfernung ist die RMV Haltestelle „Hüttenplatz“ in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Von dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie 185 nachmittags im Stundentakt zwischen Braunfels und Wetzlar.

Der Bahnhof Solms ist ca. 350 m entfernt. Damit liegt er in einem für Gemeinden im ländlich strukturierten Bereich in noch zumutbarer fußläufiger Entfernung.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet eine gute Anbindungsqualität.

### 3 Vorhabenbeschreibung



Abbildung 5: Freiflächenplan (Drescher & Homberger)

Es ist geplant das bestehende Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 14 (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gelb gefüllt) abzutragen und auf den benannten Grundstücken zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt: 24 Wohneinheiten zu errichten.

Das Grundstück wird über die Bahnhofsallee zwischen den beiden Baukörpern über eine leicht geneigte Rampe ca. 3% erschlossen. Im Südwesten angrenzend an den Solmsbach befinden sich die geplanten Parkplätze.

Drei weitere Parkplätze können direkt von der Bahnhofsallee seitlich des Flurstücks 66/1 angedient werden.

Die Gebäude werden beide über eine Rampe < 6m und max 6% an der Nordfassade erschlossen. Abstellbereiche für Müllentsorgungsflächen und Fahrräder befinden sich für das Bauteil A angrenzend an der PKW-Zufahrt, für das Bauteil B angrenzend an die Brückenstraße.



*Abbildung 6: Rendering und Ansicht (Drescher & Homberger, März 2024)*

Vom Erdgeschoss führt eine einläufige vertikale Erschließungstreppe in beiden Gebäuden in die darüberliegenden Geschoße. Abstellräume, Technik und Waschmaschinenräume befinden sich neben den geplanten Wohneinheiten im Erdgeschoss.

Der östliche Teil des Plangebietes, insbesondere der tiefer liegende Bereich der ehemaligen Gartengrundstücke, liegt im Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches. Die Überschwemmungsgrenze ragt jedoch noch in die Randbereich der für die geplante Neubebauung vorgesehenen Flurstücke 67 und 68.

Insofern wurden die beiden Gebäude auf Stützen aufgelagert geplant, so dass die Unterkante der Baukörper ca. 60 cm über der HQ100-Linie (145,96m üNN<sup>1</sup>) liegt.

Der rückwertige Parkplatzbereich wurde zum Bestand geringfügig abgesenkt (ca. – 10 cm) auf 145,00 m üNN. Im Ergebnis erfolgt durch diese Maßnahmen kein Retentionsraumverlust. Die dennoch auf Grundlage von § 78 Abs. 5 WHG erforderliche wasserrechtliche Genehmigung (siehe dazu auch in Kap. 5.5.2) wird durch den Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

---

<sup>1</sup> Angabe durch das Vermessungsbüro Mathes

## 4 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

### 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

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.<sup>2</sup>

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<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Stadt 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.<sup>3</sup>

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>4</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2.579
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
<b>Zulässige Brutto-Grundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>1.547</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

<sup>2</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

<sup>3</sup> ebenda

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

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.

#### 4.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2024
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.:__.____

## 5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

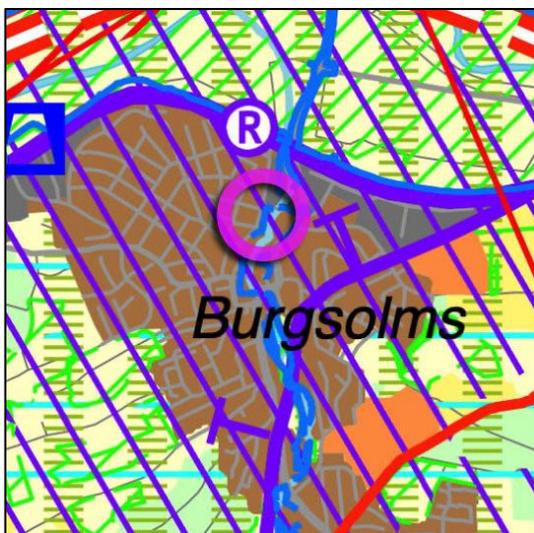


Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist die Stadt Solms als „Grundzentrum“ im „Verdichtungsraum“ mit Burgsolms als zentralem Ortsteil aus.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches wurde in die regionalplanerische Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ übernommen.

Darüber hinaus ist die gesamte Siedlungslage von Burgsolms inkl. weiter Teile der umgebenden Freiflächen mit der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

*Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.<sup>5</sup>*

Die geplante Bebauung durch zwei Wohngebäude orientiert sich hinsichtlich der Gebäudestellung, ihrer Kubatur und Gebäudehöhe am unmittelbar angrenzenden Bestand und ergänzt die Straßenrandbebauung in der Bahnhofsallee. Die östlich anschließenden, tieferliegenden Bereiche am Solmsbach bleiben weiterhin unbebaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Lahntals als Luftleitbahn bzw. eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist insofern nicht feststellbar.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, werden negative stadtklimatische durch die bauliche Nachverdichtung minimiert.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

<sup>5</sup> zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1

## 5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

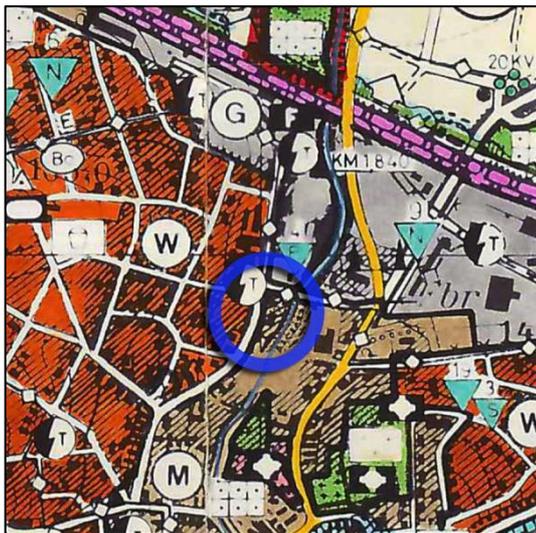


Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Die westlich der Bahnhofsallee angrenzenden Siedlungsteile sind großflächig als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt.

Die südlich anschließende Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofsallee ist durch vorrangige Wohnnutzung geprägt. Insofern wird durch das geplante Vorhaben die Straßenrandbebauung in diesem Abschnitt im Rahmen der gebotenen Nachverdichtung entsprechend der Bedarfslage sowohl gestalterisch als auch funktional ergänzt.

Der formal bestehende planungsrechtliche Konflikt zwischen der geplanten Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA, gem. § 4 BauNVO) und der Darstellung im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) wird durch eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB behoben. Diese erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

### 5.3.1 Bebauungsplan Nr. 1.05 „Solmscher Gewerbepark“

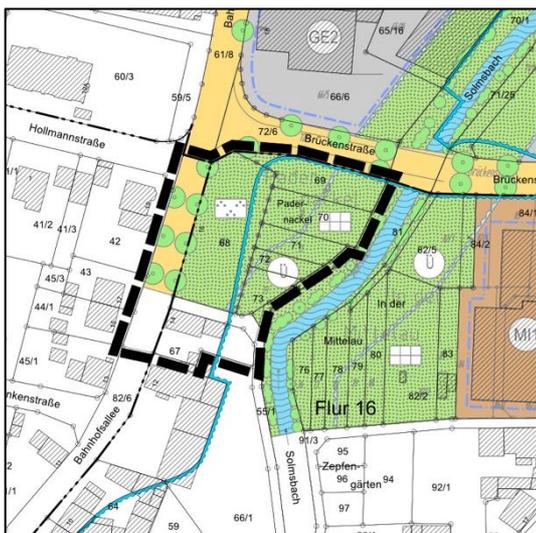


Abbildung 9: Ausschnitt BPL „Bahnhofsallee / Brückenstraße“

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Solmscher Gewerbepark, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit 19.10.2001), der den noch nicht bebauten Teil des Plangebietes entlang der Bahnhofsallee als „öffentliche Grünflächen – Parkanlage“ und in dem tiefer liegenden östlichen Abschnitt am Solmsbach als „private Grünflächen – Gartenland“ festsetzte.

Insofern ist, zur Umsetzung des Wohnbauvorhabens eine Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens erforderlich.

## 5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>6</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>7</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>8</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>9</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>10</sup>

### 5.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

---

<sup>6</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>7</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>8</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>9</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>10</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### Bewertung:

Die Planungsaufgabe umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von zwei Wohngebäuden für insgesamt 24 Wohneinheiten durch Nachverdichtung im dichtbebauten Siedlungszusammenhang. Die Planung dient daher auch dem Schutz des Außenbereichs vor einer vermeidbaren Inanspruchnahme für Siedlungszwecke und entspricht insoweit der o.g. Bodenschutzklausel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwidmungssperrklausel wird daher nicht berührt.

## 5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

### 5.5.1 Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill



Abbildung 10: LSG Auenverbund Lahn-Dill

Der im Osten das Plangebiet tangierende Solmsbachverlauf ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ (Verordnung vom 06.12.1996).

In der Präambel zur o.g. Schutzgebietsverordnung wird die *Bedeutung der Auenlandschaft der Lahn und ihrer Nebenflüsse für den Naturhaushalt und unter Berücksichtigung dieser Tallagen als seit alters her bevorzugte Siedlungs- und Wirtschaftsstandorte* hervorgehoben.

Desweiteren wird klargestellt, dass die Verordnung ein Miteinander unterschiedlicher Schutz- und Nutzungsansprüche ermöglichen soll. *Die Verordnung schützt daher vorrangig die unbebaute Auenlandschaft, lässt jedoch im Rahmen verbindlicher Planungen Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitentwicklungen zu*<sup>11</sup>.

Der hier zur Rede stehende Abschnitt des Solmsbachs durchquert die dichtbebaute Siedlungslage von Burgsolms. Der Geltungsbereich des Schutzgebietes grenzt an das Plangebiet an. Durch die Einhaltung des wasserrechtlichen Gewässerrandstreifens (§ 23 HWG), durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in dem östlichen Plangebietsrand, wird ein Puffer zu dem Landschaftsschutzgebiet gewahrt.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Landschaftsschutzgebietes sind nicht ersichtlich.

<sup>11</sup> aus: Präambel zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill vom 06.12.1996

### 5.5.2 Wasserrechtlicher Rahmen

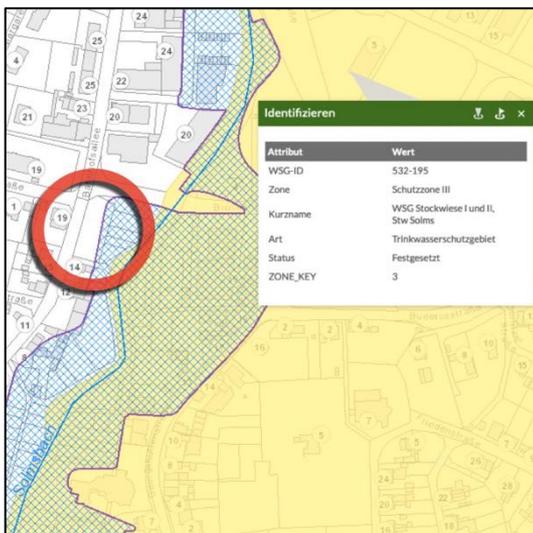


Abbildung 11: HWRM Viewer, GRUSCHU Viewer

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich seiner Topographie in zwei Bereiche auf:

Der tiefer liegende östliche Abschnitt des Plangebietes, der bislang überwiegend kleingärtnerisch genutzt war inkl. der westlich angrenzenden Böschungsbereiche liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches.

Der höherliegende westliche Abschnitt liegt weitgehend auf Höhenniveau der angrenzend verlaufenden Bahnhofsallee und größtenteils außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund der Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung mit den Wasserbehörden. Im Ergebnis

wurde dazu festgehalten:

- da im vorliegenden Fall für die zur Neubebauung anstehenden Flächen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, greift § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht.
- für den vergleichsweise kleinflächigen Eingriff in das in das Ü-Gebiet mit der geplanten Neubebauung ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Darin ist der Retentionsraumverlust durch eine Volumenberechnung zu ermitteln und, sofern erforderlich, durch eine adäquate Maßnahme auszugleichen.

Das Plangebiet wird im Osten tangiert vom Verlauf des Solmsbaches. Der gem. § 23 Hess. Wassergesetz zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen wird in der Plankonzeption des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ berücksichtigt.

### 5.5.3 Biotop- und Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Relevanz werden zum Bebauungsplan eine „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ (Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt.

Die „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ kommt zu folgenden Einschätzungen:

*Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.*

*In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Tier- und Pflanzenart durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die Sorgfaltspflichten gem.*

§ 19 BNatSchG zu beachten, denen durch Beachtung tatsächlicher Bruten ausreichend entsprochen wird.

## 6 Festsetzungsinhalte

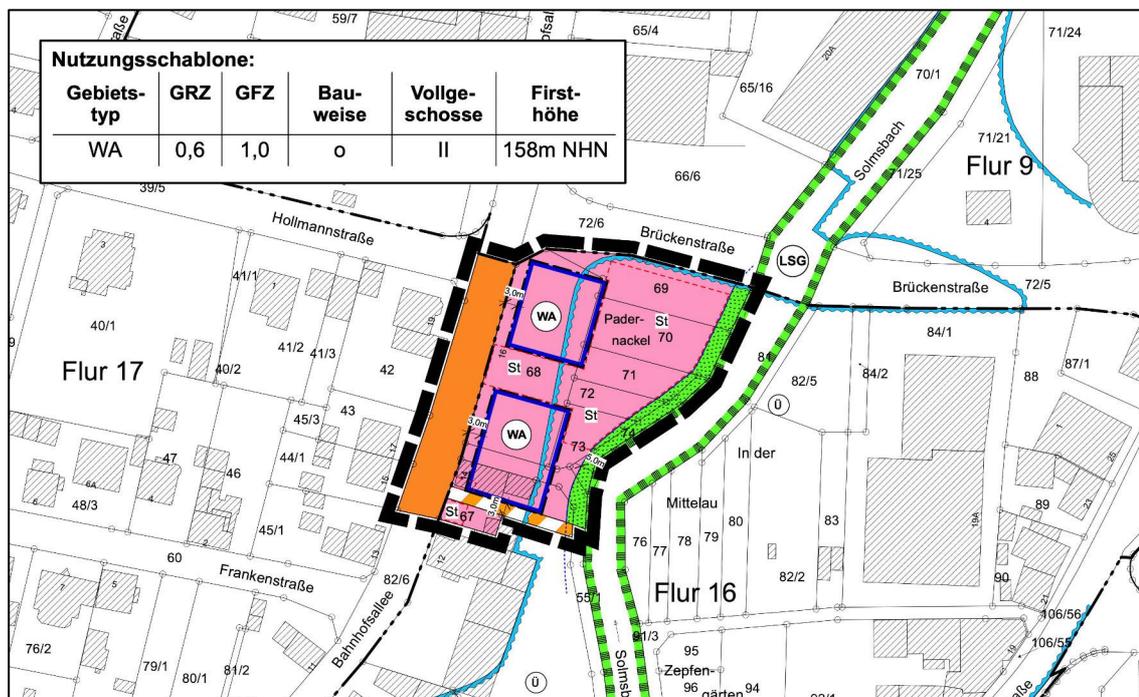


Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietes wird, entsprechend der geplanten Nutzungskonzeption gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung spiegelt darüber hinaus die im Westen und Süden angrenzend vorhandene Bebauungs- und Nutzungskonzeption wider und fügt sich insofern in das städtebaulich prägende Umfeld ein.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus der Liste der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten sehr niedrigen Ausnutzungskennziffern ließen für Teile der bestehenden Hotelanlage keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Aufgrund aktuell geänderter Auffassungen zum Bodenschutz, der sich u.a. in der Forderung

zur Nachverdichtung im Baugesetzbuch niedergeschlagen hat, werden im Zuge dieser Bebauungsplan die städtebaulichen Dichterwerte im Plangebiet deutlich erhöht und im Gegenzug Grundstücksfreiflächen durch die Festsetzung als „private Grünflächen“ langfristig vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

#### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl vom 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO überschritten. Diese erhöhte Ausnutzungskennziffer entspricht der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur in dem innerstädtischen Siedlungsbereich und entspricht darüber hinaus aus der Zielvorgabe zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschosse (II) im allgemeinen Wohngebiet mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der angrenzend vorhandenen prägenden Bebauung und dem städtebaulichen Konzept einer hohen Ausnutzbarkeit innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Die festgesetzte GFZ liegt jedoch noch unterhalb des oberen Orientierungswertes nach § 17 BauNVO.

#### 6.2.3 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Die oben beschriebenen Grundlagen für die festgesetzten Dichtewerte spiegeln sich auch in den Festsetzungen zur Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wider.

Insofern wird im allgemeinen Wohngebiet die „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausformen darf max. 50 m betragen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung auf einen Höhenwert von 158 m NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Unter Zugrundelegung der Höhenlage der angrenzend verlaufenden Bahnhofsallee von 145,83 m NHN ergibt sich dadurch eine max. Gebäudehöhe von rd. 12 m über Straßenniveau.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes.

### **6.3 Grünflächen und Gewässerrandstreifen**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Solmsbach (außerhalb des Geltungsbereichs). Der sich daran anschließende „Gewässerrandstreifen“ gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) wurde durch örtliche Vermessung ermittelt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Da dort u.a. die Ausweisung von Baugebieten nach dem Baugesetzbuch verboten ist, wird der im Bebauungsplangebiet hiervon betroffene Teilbereich als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 2 sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
2. *das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
3. *die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
4. *die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die das geplante Bauvorhaben im Westen tangierende Bahnhofsallee wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, entsprechend ihrem bestehenden Verlauf und ihrer bestehenden Funktion als (öffentliche) "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

#### **6.4.1 Ruhender Verkehr**

Der größte Teil der zu dem Wohnbauvorhaben benötigten Stellplätze wird im östlichen Teil des Plangebietes durch die Neuanlage von überwiegend wasserdurchlässig zu gestaltenden Stellplätzen nachgewiesen. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als "Stellplatzflächen" festgesetzt.

Dieser Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet und setzt daher eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG voraus.

### **6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

### **6.6 Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die

Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

#### 6.6.1 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine bereits seit vielen Jahren bestehende Hotelanlage, die aus mehreren großvolumigen Baukörpern, Gästestellplätzen sowie parkartig gestalteten Grundstücksfreiflächen besteht. Im Rahmen dieser Bauungsplan sollen einerseits Nachverdichtungsmöglichkeiten im baulichen Bestand sowie geringfügige flächenhafte Ergänzungsmöglichkeiten geschaffen und im Gegenzug weite Teile der Grundstücksfreiflächen vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme geschützt werden

Dazu wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bauungsplan aufgenommen:

##### *Begrenzung der Flächenversiegelung*

Festsetzungen zur Begrenzung der 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
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen

##### *Gestaltung der Grundstücksfreiflächen*

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.

Bestehende standortgerechte Gehölze sollten vorrangig erhalten werden.

##### *Pflanzbindung*

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sollte auf ausbreitungsaggressive invasive Arten verzichtet werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens im Osten des Plangebietes sind die bestehende standortheimische Vegetation dauerhaft zu erhalten, eingedrungene

Neophyten sind gemäß dem Stand der Wissenschaft zu begrenzen und zurückzudrängen. Die Flächen sind darüber hinaus der Sukzession zu überlassen, Nebenanlagen und sonstige Flächenbefestigungen sind hier nicht zulässig.

#### *Insektenschutz/Artenschutz*

Es wird diesbezüglich auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

#### *Klimaschutz*

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind die Dachflächen im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Damit tragen diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

#### *Anteilige Nutzung regenerativer Energiequellen*

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

#### *Grundwasserschutz*

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

#### *Weitere Empfehlungen/ Hinweise*

*Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.*

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

*Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.*

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.

## 6.7 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<sup>12</sup>. 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 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.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung weiterer Teile der Grundstücksfreiflächen als „Grünflächen“,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

## 7 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Fläche</b>
Wohnbauflächen - WA	2.579qm	74,4%
Private Grünflächen	163qm	4,7%
Straßenfläche	631qm	18,2%
Fuß-/Radweg	93qm	2,7%
<b>GESAMT</b>	<b>3.466qm</b>	<b>100,0%</b>

<sup>12</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

## **8 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.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. „Kappungsgrenze“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 1,0 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) 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 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)