



**Gemeinde Mücke
Ortsteil Sellnrod**

Bebauungsplan "Vorm weißen Acker II"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

April 2025

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	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren und Verfahrensschritte	2
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
4	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	4
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3	Bebauungspläne	7
4.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	7
4.4.1	Biotopschutz.....	7
4.4.2	Überschwemmungsgebiet.....	7
5	Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauGB).....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	10
5.2.2	Bauweise/ Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	10
5.2.3	Gebäudehöhe/ Dachform.....	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrliche Erschließung und straßenrechtliche Belange	12
5.4.1	Verkehrsflächen	12
5.4.2	Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG)	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.6	Förderung der Sonnenenergienutzung	13
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.7.1	Dachgestaltung	13
5.7.2	Einfriedungen	13
5.7.3	Aufschüttung und Abgrabungen.....	14
5.7.4	Werbeanlagen.....	14
5.8	Grünordnung	14
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
6	Flächenbilanz	16
7	Begriffsbestimmungen	17

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage – Ausschnitt OpenTopoMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG).....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG).....	2
Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
Abbildung 5: FNP vor der Änderung.....	6
Abbildung 6: FNP nach der Änderung.....	6
Abbildung 7: Bebauungsplan „Vorm weißen Acker II“	8
Abbildung 8: Definition der Gebäudehöhen.....	11

Teil B: **Umweltbericht (als Konzeptentwurf)**

Teil C: **Textliche Festsetzungen**

Teil D: **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

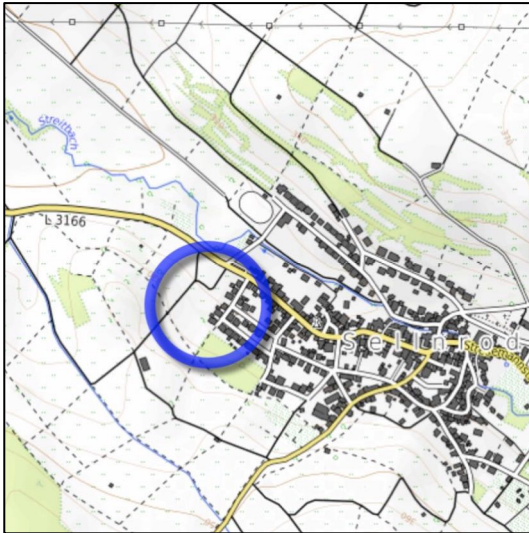


Abbildung 1: Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Die Gemeinde Mücke plant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Baugebietes (Misch- und Wohnbauflächen) am nordwestlichen Siedlungsrand von Sellnrod zu schaffen. Aufgrund der Größe wird das Baugebiet nachfrageorientiert in Bauabschnitten erschlossen.

Ein Teil der rd. 1,8 ha großen Fläche wird als „Mischgebiet“ (MI), was neben Wohnen auch zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dient, ausgewiesen, der Rest der Fläche wird ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Da der Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist auch eine Teil-Änderung

des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Bebauungskonzeption orientiert sich an der Geländetopografie, die in Südwest-Nordost-Ausrichtung auf der gesamten Außengebietslänge von rd. 200 m einen Höhenunterschied von 15 m in einem gleichmäßigen Gefälle aufweist sowie der vorhandenen Landesstraße L 3166:

Im nördlichen, tieferliegenden Teilbereich sind etwas höhere bauliche Dichtewerte als im südlichen Teilabschnitt, wodurch eine besser Angliederung an den bestehenden Ortsrand erreicht wird. Auch wird entlang der Landstraße das Mischgebiet angeordnet, so dass im geplanten Wohngebiet Straßenemissionen der L 3166 bereits deutlich gemindert werden.

Das Baugebiet dient neben der Befriedigung der aktuell hohen Nachfrage nach Bauplätzen auch der mittel- bis langfristig ausgelegte Eigenentwicklung des Ortsteils.

Die Planung ist insofern im öffentlichem Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke hat daher in ihrer Sitzung am 02.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Vorm weißen Acker II“ inkl. der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans ("FNP-Änderung "Vorm weißen Acker II") im Ortsteil Sellnrod beschlossen.

Die Fläche selbst unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung: Das nördliche Drittel wird als Intensivweide, das südliche Drittel als Intensivacker genutzt, während sich im zentralen Teil eine „magere Flachland-Mähwiese“ entwickelt hat. Da es sich dabei um einen nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 25 HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz) geschützten Biotop handelt, wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)

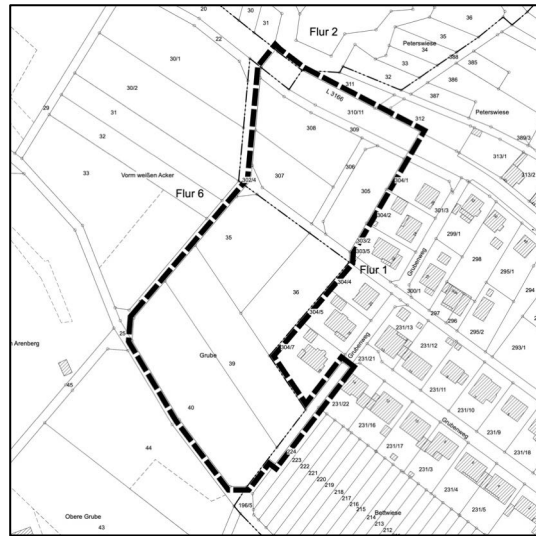


Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG)

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet schmiegt sich an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sellnrod mit freistehenden Einfamilienhäusern und rückwärtig großen Obstgärten an. Die Fläche wird im Norden von der Landesstraße L 3166 (*Friedrich-Ebert-Straße*), im Westen und Süden von Wirtschaftswegen begrenzt, der zentrale Wirtschaftsweg bleibt erhalten

Der Geltungsbereich umfasst so inkl. des Landesstraßenabschnittes eine Fläche von rd. 1,8 ha und beinhaltet bzw. tangiert folgende Flurstücke in der Gemarkung Sellnrod:

Flur 1: 196/5 tlw., 302/4 tlw., 305, 306, 307, 308, 309 tlw. 310/11 tlw.

Flur 6: 20 tlw., 34 tlw., 35, 36, 39, 40.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vorrangig von der L 3166 aus, von wo aus ein Verkehrsast von Nord nach Süd durch das Gebiet verläuft. An zentraler Stelle wird ein Kreisverkehrsplatz angelegt, von wo aus das Baugebiet in Richtung Osten auch an das bestehende Wohngebiet und den *Grubenweg* angebunden wird.

2 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.02.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend

4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – 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 sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht*“ (OVG Münster Ur. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „*in der*

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 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.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

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

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁵

3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Innerhalb des Siedlungsbereichs Sellnrods stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine strategische Siedlungsentwicklung erlauben. Die wenigen Baulücken sind in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine ausführliche Variantenbetrachtung enthalten, hierauf wird verwiesen:

"Nach oben dargestellter Prüfung sind die Raumwiderstände für das aktuelle Plangebiet am geringsten - unter Berücksichtigung von Topographie, Geologie und umgebenden Schutzgebieten/ Nutzungen ist die Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sellnrod am besten geeignet und soll daher als Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden."

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

Die Gemeinde Mücke wird im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als *Grundzentrum im ländlichen Raum* ausgewiesen, mit Merlau und Nieder-Ohmen als *zentrale Ortsteile*.

*"Der **ländliche Raum** muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden."*⁶

*"In dem **zentralen Ortsteil des Grundzentrums** ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversor-*

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

⁶ aus RPM 2010: 4.1-5 (G)

gungsbereich zu gewährleisten.“⁷ „Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden.“⁸

Der Gemeinde ist es wichtig, dass auch in den ländlichen Ortsteilen ein qualifiziertes Baugebiets-Angebot besteht - hierdurch soll verhindert werden, dass eine zu große Abwanderung erfolgt bzw. die Ortsteile überaltern und sukzessive entleeren. Durch die geplante nachfrageorientierte Erschließung und Bebauung wird sichergestellt, dass hier keine Konkurrenzsituation zum zentralen Ortsteil entsteht.

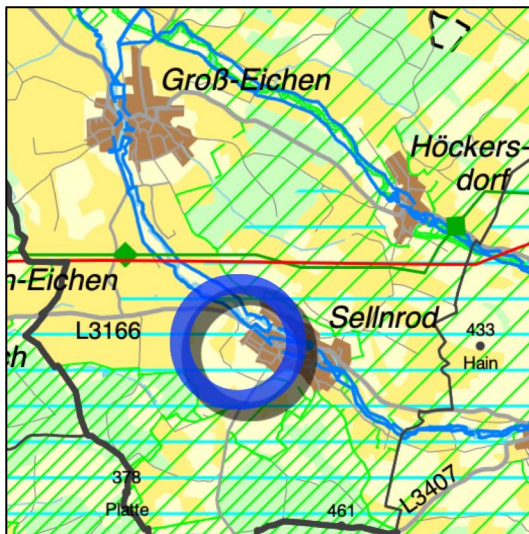


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" sowie im südwestlichen Teilbereich in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

*"In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen."⁹*

Dabei sind jedoch unter Beachtung des o.g. Grundsatzes *"Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha"*¹⁰ grundsätzlich möglich, so dass das Vorhaben hier nicht den Grundsätzen des Regionalplans widerspricht.

Allerdings hat in den **"Vorranggebieten für Landwirtschaft"** *"die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln."*¹¹

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ in diesem (Rand-)Bereich um einen Zielverstoß.

Allerdings kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage in das *Vorranggebiet für Landwirtschaft* hinein (deutlich < 0,5 ha) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbedeutsam*¹² und *Raumbeeinflussend*¹³ nicht erfüllt sind.

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 (Z)

⁸ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

⁹ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

¹⁰ aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

¹² Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

Darüber hinaus liegt es vollständig in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz".

*"Die **"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz"** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."*¹⁴

Heilquellen-/ Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung zwar nicht berührt, allerdings lässt die Einstufung gem. RPM 2010 auf eine *sehr geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* schließen, was durch die Angaben nach dem Gruschuvierwer Hessen für den Planungsraum bestätigt.

Die Planung kann demnach mit den Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung als grundsätzlich vereinbar eingestuft werden.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

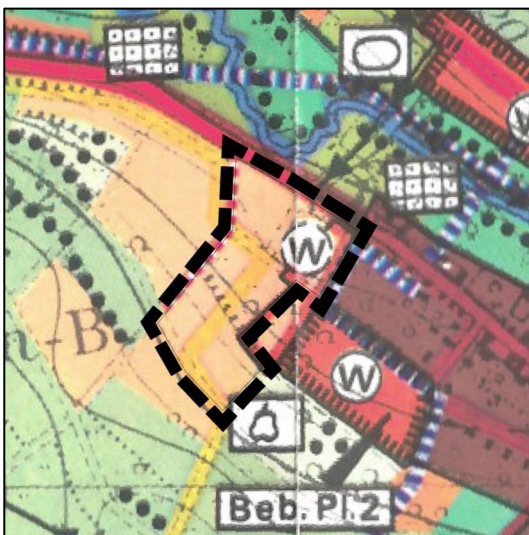


Abbildung 5: FNP vor der Änderung

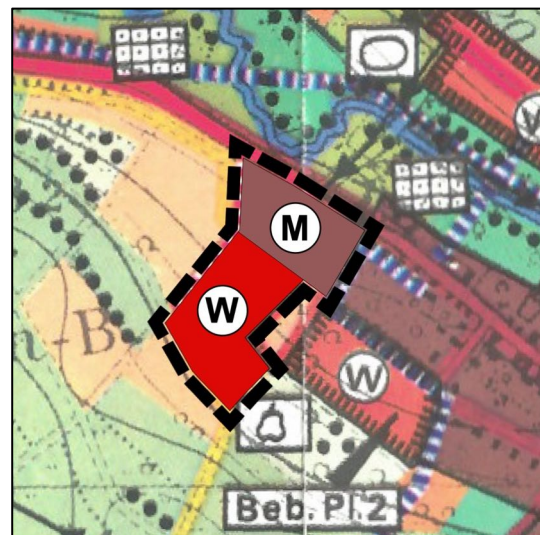


Abbildung 6: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplans der Gemeinde Mücke stellt das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland, ökonomisch noch nutzbar“ dar. Darüber hinaus ist der Bereich als "Flächen für die nach dem Reg. Raumordnungsplan die Bewirtschaftung oder Pflege sicherzustellen ist" gekennzeichnet.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

¹³ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹⁴ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

Der Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gemischt Baufläche“ (M) im Norden bzw. als "Wohnbaufläche" (W) im Süden dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert bislang noch kein Bebauungsplan.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich der aktuellen Änderung an den Bebauungsplan "Vorm weißen Acker" aus dem Jahr 1984 an, der das noch ältere, großflächige Wohngebiet "Bettwiese (Bebauungsplan Nr. 2) aus dem Jahr 1969 vergrößerte. Beide Alt-Bebauungspläne weisen hier "Allgemeine Wohngebiete" mit regionstypischen Dichtewerten aus.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *HWRM-Viewer*, *DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine über die u.g. Anforderungen hinausgehenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

4.4.1 Biotopschutz

Die Fläche unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung: Das nördliche Drittel wird als Intensivweide, das südliche Drittel als Intensivacker genutzt, während sich im zentralen Teil eine „magere Flachland-Mähwiese“ entwickelt hat.

Da es sich dabei um einen nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 25 HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz) geschützten Biotop handelt, wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt - diese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 18.11.2024 zwischenzeitlich erteilt (Az: UNB-50192-24-45).

4.4.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet selbst liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) noch in einem Risikogebiete außerhalb des ÜSG. Allerdings liegt die Friedrich-Ebert-Straße (L 3166) teilweise im ÜSG des *Ilzbach* (Hochwasserrisikomanagementviewer Hessen) - da hier jedoch lediglich eine Bestandsfestschreibung erfolgt, werden diesbezüglich keine zusätzlichen Konflikte planungsrechtlich vorbereitet.

5 Festsetzungen

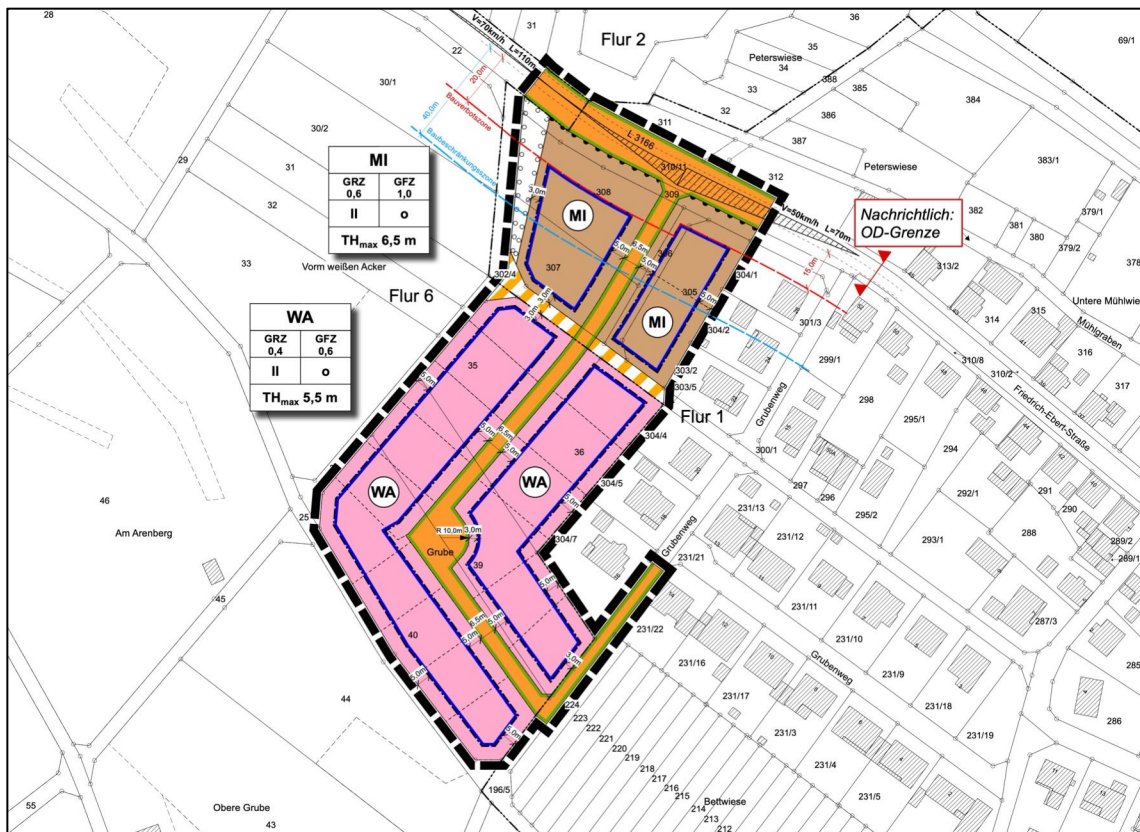


Abbildung 7: Bebauungsplan „Vorm weißen Acker II“

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauGB)

Die südlichen zwei Drittel des Plangebiets wird, analog der östlich angrenzenden Baugebiete, als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke).

5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Um ein möglichst breites, nachfrageorientiertes Angebot zu schaffen, wird das nördliche Drittel als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu schützenswerten Nutzungen (Wohnen) hervorrufen.

Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden. So sind innerhalb des Mischgebietes neben Wohnhäusern auch kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. medizinische Versorgungseinrichtungen, Büro- und Verwaltungsgebäude oder auch kleinflächiger Einzelhandel denkbar.

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog der BauNVO werden darüber hinaus für das Mischgebiet (MI) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zur Vermeidung von Konflikten mit der Wohnnutzung im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sowie der Ausschluss jedweder Vergnügungsstätten bestimmt.

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/Fieseler¹⁵ 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 (Nachbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-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*“¹⁶:

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

¹⁵ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁶ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁷

*Sex-Shops*¹⁸:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Topographie sowie der geplanten Nutzungen im WA mit 0,4 und im MI mit 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzungen schöpfen die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO aus und ermöglicht gleichzeitig, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wie auch der Ortsrandlage, eine vergleichsweise dichte Bauweise, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

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 Bauweise/ Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) bei max. 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) berücksichtigen ebenfalls die geplante Gliederung des Baugebiets: Das hangaufwärts liegende WA wird hier bei 0,6 begrenzt, während die tieferliegenden MI-Flächen an der Landesstraße bis 1,0 bebaut werden dürfen.

Die Werte liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurden an die Anforderungen der Planung angepasst: Die Festsetzungskombinationen berücksichtigt so die Ansprüche an die Siedlungsrandlage sowie an moderne Wohn- und Mischgebiete und erlauben eine z.T. auch etwas verdichtete Bauweise unter Beachtung der vorherrschenden Topographie.

¹⁷ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹⁸ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

5.2.3 Gebäudehöhe/ Dachform

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung bzw. der Topographie folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Die im vorangehenden Kapitel geschilderte Gliederung wird dabei beibehalten - die Höhenentwicklung des Baugebiets nimmt von Süd (hangaufwärts) nach Nord (hangabwärts) geringfügig zu.

Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungskombinationen aus max. Gebäudehöhen und Dachformen an dem gewünschten Erscheinungsbild bzw. Ausnutzungsgrad:

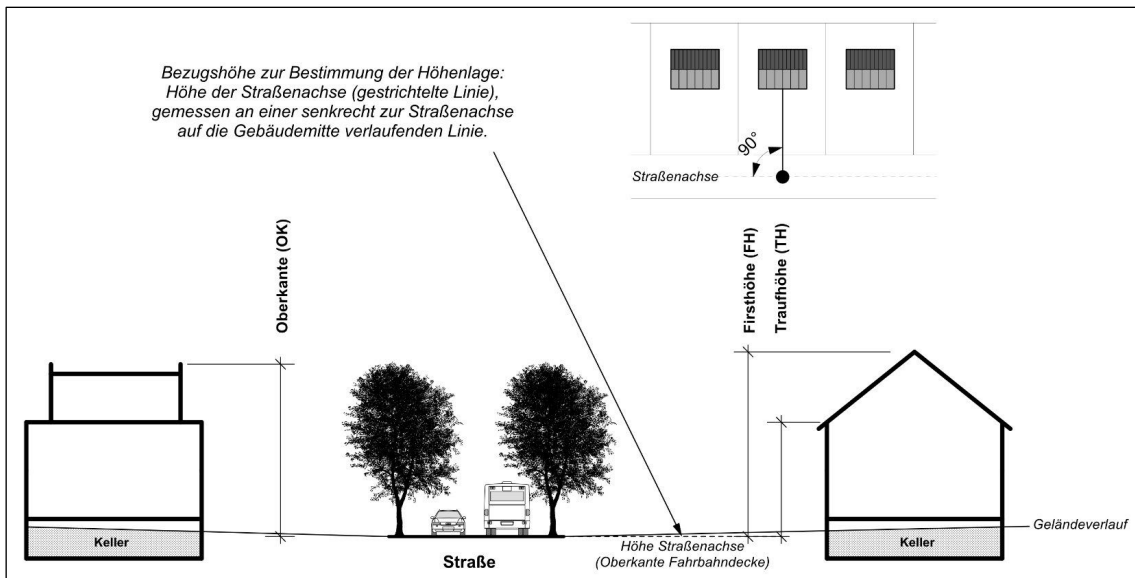


Abbildung 8: Definition der Gebäudehöhen

Darauf aufbauend wird die Definition der zulässigen Gebäudehöhen mit ihrem unteren Bezugspunkt auf die mittlere Höhe des jeweils an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahndecke) festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung am Höhenverlauf der angrenzend zugeordneten Straße orientiert. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

Entsprechend der bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Gebietsgliederung wird für das WA die zulässige Traufhöhe auf 5,5 m und im tieferliegenden MI auf 6,5 m beschränkt.

Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile sowie Dachaufbauten (Klimatechnik, Belichtung, Aufzugsschächte, aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) um bis zu 1,5 m können zugelassen werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Straßen bzw. der Nachbargrundstücke orientieren - sie halten überwiegend 5 m ein. Lediglich zur Landesstraße hin werden diese bei 15 m bzw. 20 m zum befestigten Fahrbahnrand begrenzt (vgl. Kap. „Bauverbots- und -beschränkungszone“).

5.4 Verkehrliche Erschließung und straßenrechtliche Belange

5.4.1 Verkehrsflächen

Für die geplanten Bauflächen soll die Erschließung gebietsintern über eine zentrale Straße erfolgen. Diese bindet im Norden an die L 3166 und im Südosten an die bestehende Wohngebietsstraße *Grubenweg* des benachbarten Wohnviertels an. Aufgrund der relativ geringen Breite der Erschließungsstraße von 6,5 m wird zentral im Wohngebiet ein Kreisverkehrsplatz angeordnet.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Klarstellend werden auch die außerhalb der Zufahrt an die Landesstraße angrenzenden Bereiche durch die Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB belegt.

Der zentrale, von Oste nach West verlaufende Wirtschaftsweg zwischen dem Wohn- und Mischgebiet wird erhalten und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" festgesetzt. Hierdurch bleibt die Erreichbarkeit der benachbarten Feldflur für landwirtschaftlichen oder fußläufigen Verkehr bestehen, so dass eine gute Vernetzung mit der angrenzenden freien Landschaft auch weiterhin gewährleistet ist.

Hierdurch entstehen zwei kleinere attraktive Siedlungsbereiche bei gleichzeitig nur einem geringen Flächenverbrauch für die Erschließung.

5.4.2 Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG)

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3166 ist derzeit noch als „freie Strecke“ einzustufen. Hier gilt gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. Hieran schließt sich eine 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an.

Die östlich angrenzenden Bebauungspläne halten eine Bauverbotszone von jeweils 15 m zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße ein. In der vorliegenden Entwurfsplanung wird dieser Wert, in Abstimmung Hessen Mobil, bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in der östlichen Mischgebietsteilfläche zugrunde gelegt.

Innerhalb der westlichen Mischgebietsteilfläche werden die gesetzlichen 20 m berücksichtigt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur möglich. Details werden i.R. der folgenden Erschließungsplanung geklärt.

5.6 Förderung der Sonnenenergienutzung

Zur allgemeine Förderung der Sonnenenergienutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische. Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen sind.

5.7 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.

5.7.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zu Farbgebung, Dachform und Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

So sind z.B. geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Flachdächer sind zulässig und generell mindestens extensiv zu begrünen.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

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

5.7.2 Einfriedungen

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.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus

den angrenzenden Baugebieten bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde Mücke dar.

5.7.3 Aufschüttung und Abgrabungen

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen generell auf erschließungs- bzw. baubedingt erforderliche Maßnahmen beschränkt.

Damit soll klargestellt werden, dass keine selbständigen großflächigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Plangebiet gewünscht sind.

5.7.4 Werbeanlagen

Zur Verhinderung grober Verunstaltung oder störenden Lichteffekten werden detaillierte Vorgaben zu Werbeanlagen für die Baugebiet formuliert.

5.8 Grünordnung

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

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 privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten (ausgenommen hiervon sind grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein).

Pflanzbindung

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

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Diese sollten, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze können aber zur freien Landschaft hin orientiert werden.

Im nordwestlichen Randbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese ist entsprechend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern sowie Krautsäumen intensiv einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch gleichwertige Gehölze auf den Grundstücksflächen zu ersetzen.

5.9 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 sollen¹⁹. 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 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.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,

¹⁹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser,
- anteilige Begrünung der Grundstücksflächen,
- mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie
- aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet	9.975 qm	54,5 %
Mischgebiet	4.195 qm	22,9 %
Pflanzgebot	370 qm	2,0 %
Straßenverkehrsflächen	3.362 qm	18,4 %
Wirtschaftswege	385 qm	2,1 %
GESAMT	18.287 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

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 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (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 (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)