



**Stadt Wetter (Hessen)**  
**Stadtteil Amönau**

# **1. Änderung des Bebauungsplans „Busbetriebshof“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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,**

**- Vereinfachtes Verfahren -**

März 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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3	Verfahren .....	5
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	6
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.3	Bebauungsplan .....	8
2.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	10
2.4.1	Starkregenviewer Hessen .....	10
2.4.2	Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht .....	10
<b>3</b>	<b>Festsetzungsinhalte.....</b>	<b>11</b>
3.1	Anpassung der überbaubaren Fläche.....	12
3.2	Teilstreichung der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung.....	13
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
3.4	Naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich .....	13
3.4.1	Eingriffs-Bilanz .....	13
3.4.2	Ableistung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs.....	15
3.4.3	Eingriffsausgleichs-Bilanz .....	17
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>18</b>

## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - HVBG .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Blick von NO auf den Standort des geplanten Anbaus - Aufnahme U. Diehl, OVG3</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 4: Hallen-Anbau - Auszug Freiflächenpl., Dipl. Ing. C. Gross, Wetter (07/23).....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 5: Plangebiet auf Katasterbasis.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 6: Regionalplan 2010 - Ausschnitt.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 8: Ursprungsbebauungsplan - Ausschnitt.....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 9: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 11: Änderungsausschnitt - vor der Änderung .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 12: Änderungsausschnitt - nach der Änderung .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 13: Blick vom Ostrand über die Ausgleichsfläche (eig. Aufn. 04/2022).....</i>	<i>15</i>

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

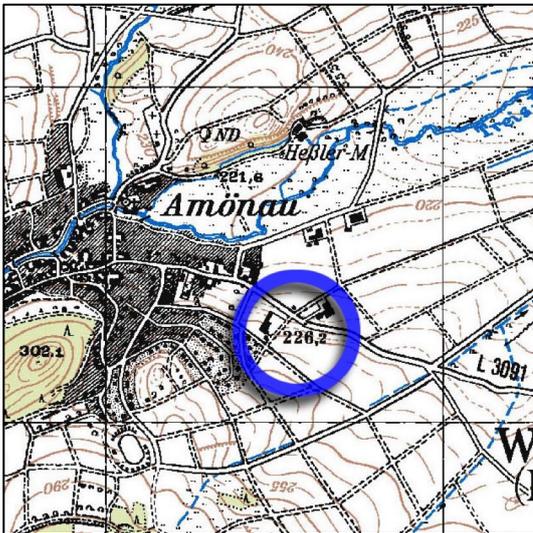


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die OVG (Oberhessische Verkehrsgesellschaft mbH, ALV Oberhessen GmbH & Co. KG) musste Mitte der 1970er Jahre ihren Betriebsstandort aus der Ortslage Amönau auf die „grüne Wiese“ an der Raiffeisenstraße Nr. 20, unmittelbar an der Landesstraße L 3091 verlagern - die aktuelle Infrastruktur in der Raiffeisenstraße 20 wurde im Jahr 1974 in Betrieb genommen.

Die Anforderungen an Qualität, Umweltschutz, Arbeitsbedingungen des Personals sowie die schieren Fahrzeuggrößen sind seitdem allerdings deutlich gestiegen.

In den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts spielten Gelenkbusse mit einer Länge von 18 Metern für unser Unter-

nehmen noch keine große Rolle. Aktuell hat die OVG von diesen Fahrzeugen allein mehr als 10 Stück im Einsatz. Die aktuelle Reinigungshalle ist jedoch nur 15 Meter lang. Somit können diese größeren Linienbusse nicht entsprechend gereinigt/gewaschen werden.

Daher benötigt die OVG, die maßgeblich den ÖPNV im Landkreis Marburg-Biedenkopf betreiben, dringend eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Standorts, um den Standort sowie die Arbeitsplätze vor Ort zu sichern und für die Zukunft fit zu machen.

Das Qualitätssystem unserer Auftraggeber im heimischen ÖPNV (Land Hessen, RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund und Landkreis Marburg-Biedenkopf, RNV Marburg-Biedenkopf,) basiert auf definierten Qualitätskriterien. Hier wird z.B. das Qualitätskriterium „Sauberkeit des Fahrzeugs“ bezüglich des subjektiven Kundenempfindens regelmäßig monetär bewertet. D.h.: Sind die Linienbusse nicht entsprechend sauber, müssen wir Strafzahlungen leisten. Außerdem ist es kein gutes Image für die OVG und den heimischen ÖPNV, wenn die Reinigung der Fahrzeuge nicht mit der Entwicklung der letzten vier Jahrzehnte mithalten hat.

Eine neue Buswaschanlage bietet darüber hinaus weitere Vorteile, nicht nur für das Fahrpersonal und die Fahrgäste der Busse. Eine saubere Busflotte ist ein Zeichen von Professionalität und Qualität sowie ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Sicherheit im Straßenverkehr.

Eine neue Buswaschanlage hat insofern für den Betrieb folgende Vorteile:

- Schnelleres, effizienteres, sparsameres Waschen und Waschzeiten und damit eine höhere Verfügbarkeit der Busflotte für den Fahrbetrieb.
- Geringerer und Ressourcen schonender Wasserverbrauch: Eine neue Buswaschanlage wird mit innovativen und nachhaltigen Technologien zur Wasser-

aufbereitung und -rückgewinnung ausgestattet sein, die den Wasserverbrauch pro Waschgang minimieren. Dies schont die natürlichen Ressourcen.

- Bessere Reinigungsergebnisse: Eine neue Buswaschanlage gewährleistet eine gründlichere und schonendere Reinigung der Busse.
- Höhere Kundenzufriedenheit: Eine neue Buswaschanlage kann dazu beitragen, dass die Busse stets sauber und gepflegt aussehen, was das Image des Unternehmens verbessert und die Fahrgäste zufriedener macht. Eine saubere Busflotte kann auch das Vertrauen der Fahrgäste in die Hygiene und Sicherheit der Busse erhöhen.

Eine neue Buswaschanlage ist daher eine mehr als nötige Investition.

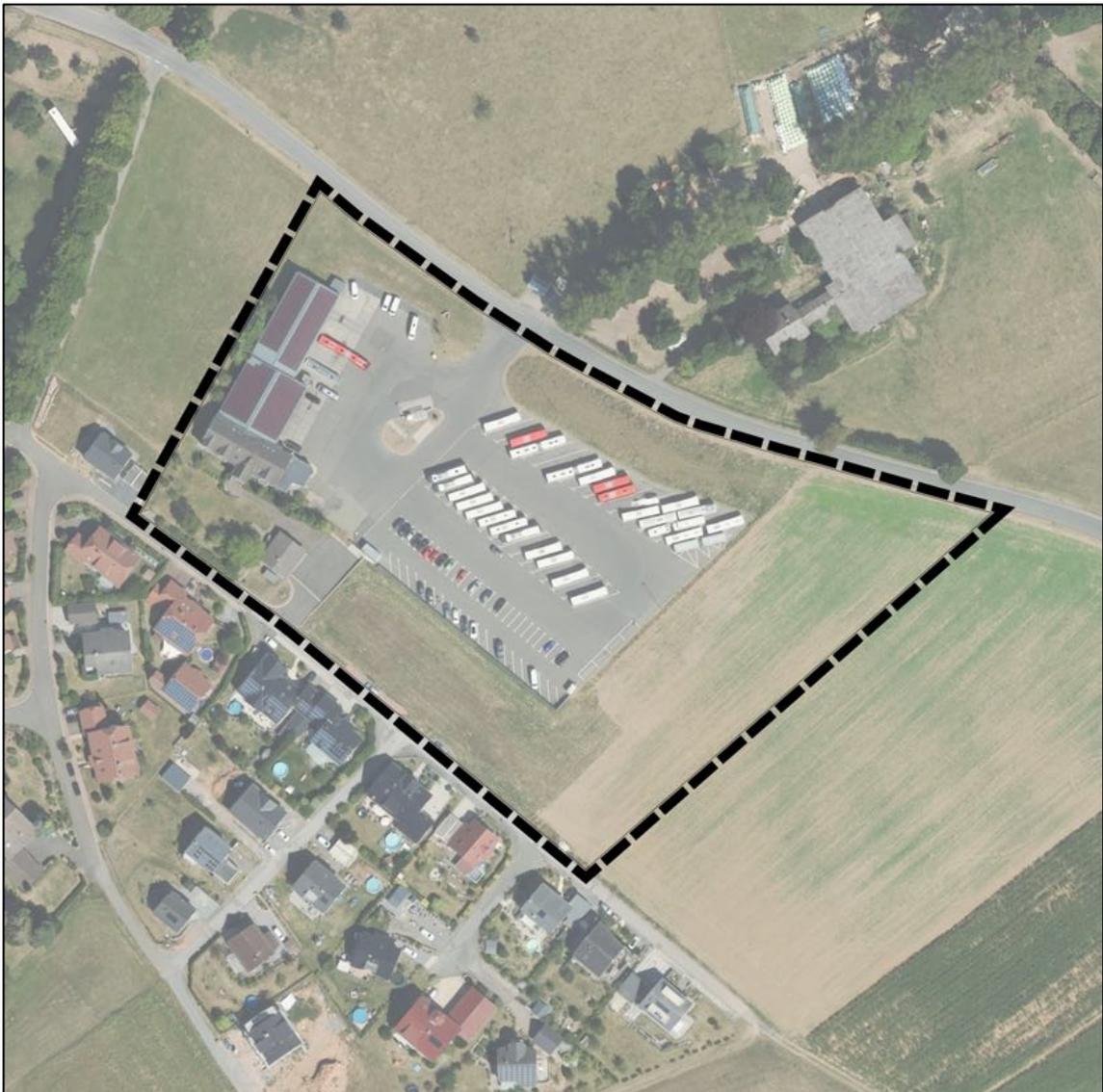


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - HVBG

Die bestehenden Flächen werden, inkl. des dort festgesetzten Baufensters, mittlerweile vollumfänglich als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt und bietet daher keine Möglichkeit, dort eine zusätzliche Reinigungs- und Waschwahl zu bauen.

Aktuell ist die Belegung der Abstellfläche wie folgt:

- 31 Bus- sowie Werkstattparkplätze
- 46 Kleinbus/PKW-Parkplätze
- 1 E-Lade-Stellplatz
- 4 Gäste-PKW-Parkplätze



Abbildung 3: Blick von NO auf den Standort des geplanten Anbaus - Aufnahme U. Diehl, OVG

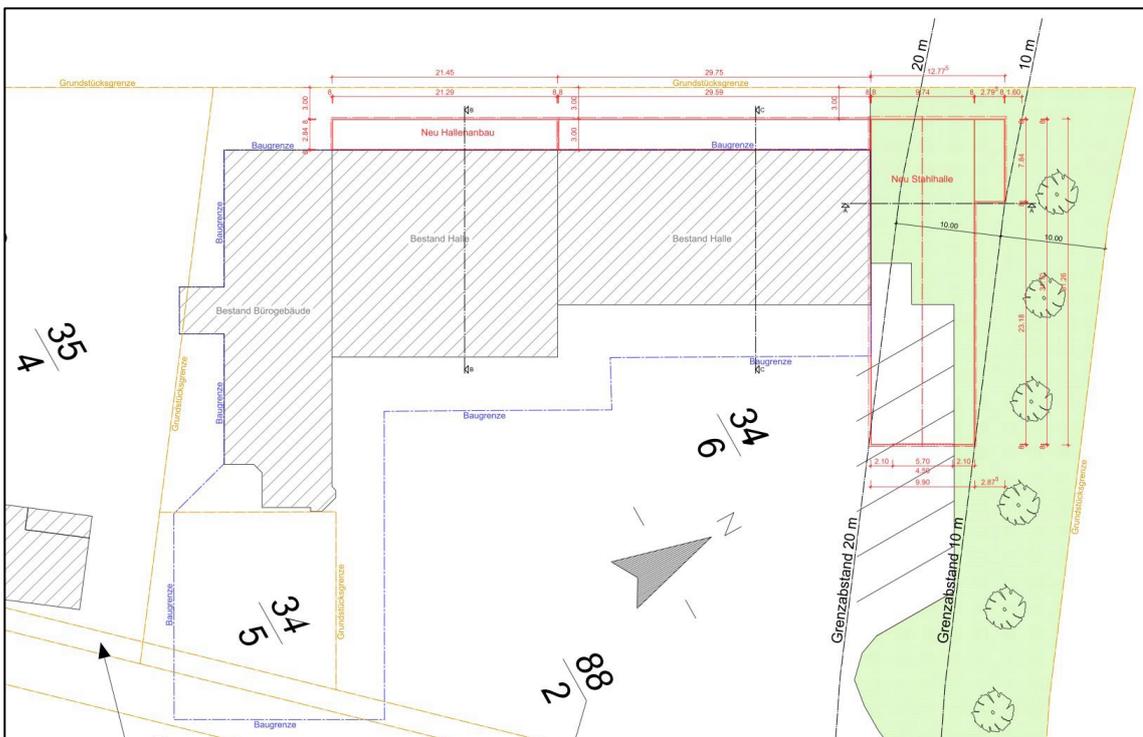


Abbildung 4: Hallen-Anbau - Auszug Freiflächenpl., Dipl. Ing. C. Gross, Wetter (07/23)

Geplant ist daher der An- und Neubau einer Wasch- und Reinigungshalle am nördlichen Ende, der aktuellen Bebauung sowie entsprechenden Anbauten an die bestehenden Hallen da dort die komplette Infrastruktur vorhanden ist, um die Kapazitäten für Lager und Werkstatteinrichtungen zu erhöhen: Der Anbau an die Bestandsgebäude in

Ortsnähe ist für die Betriebsabläufe optimal und spart zusätzlich aufwändige Erschließungen (Wasser, Abwasser, Strom, Ölabscheider usw.).

Die Anpassung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich ist somit erforderlich, um das Plangebiet im Hinblick auf die bereits festgelegte Zweckbestimmung zu optimieren und an neuere Entwicklungen zukunftssträftig anzupassen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter (Hessen) hat daher in ihrer Sitzung am 28.05.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Busbetriebshof“ beschlossen.

#### *Hinweis:*

*Die Erweiterung reicht am nördlichen Rand des Busbetriebshofs in die 20 m breite Bauverbotszone der L 3091 hinein. Die hier erforderliche Verkleinerung der eigentlich strikten Bauverbotszone wurde im Vorfeld mit Hessen Mobil bereits vorabgestimmt - Hessen Mobil stellt mit Email vom 18.03.2024 eine Zustimmung für die Unterschreitung in Aussicht.*

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

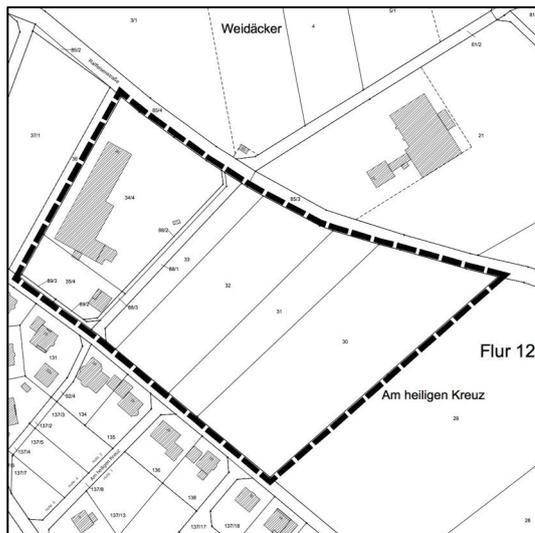


Abbildung 5: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Betriebsgelände liegt am östlichen Ortsrand von Amönau und erstreckt sich auf die Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Hinter dem Ellenberg“ und der Landstraße L 3091. Das Plangebiet umfasst das bestehende Firmengelände der OVG sowie die südöstlich hieran anschließenden vier Flurstücke, die für die mittelfristig geplanten Erweiterungen erforderlich sind und derzeit noch als Acker bewirtschaftet werden.

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Flur 12, Gemarkung Amönau:

Flurstücke: 30, 31, 32, 33, 34/4, 35/4,  
88/1, 88/2, 88/3, 89/2, 89/3

und umfasst eine Größe von rd. 2,5 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine genehmigte Zufahrt auf die L 3091 an zentraler Stelle im Nordosten. Diese kann auch weiterhin genutzt werden, da keine signifikante Erhöhung der Verkehrszahlen zu erwarten sind.

### 1.3 Verfahren

Die Grundkonzeption der Gebietsgliederung des Plangebietes bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen sowie zur verkehrlichen Erschließung bleibt bestehen.

Die Änderungsinhalte umfassen:

1. Die geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Norden zulasten begrünter Grundstücksfreiflächen und der Grünfläche in der Bauverbotszone.
2. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Dachgestaltung, da diese einen erheblichen konstruktiven Aufwand bei zweistöckigen Gebäuden bedeutet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geringfügige Änderung, welche nicht die Grundzüge der Plankonzeption berührt.

Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

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

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	28.05.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____:____:____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____:____:____

## 1.4 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>1</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>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) 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 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>4</sup>

### 1.4.1 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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

<sup>2</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>3</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>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

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 Planänderung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Busbetriebshof“ festgesetzt sind.

Die Planänderung ist erforderlich, um das Plangebiet im Hinblick auf die bereits festgelegte Zweckbestimmung zu optimieren und an aktuelle Entwicklungen im ÖPNV anzupassen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für Betriebsentwicklungen.

## 2 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

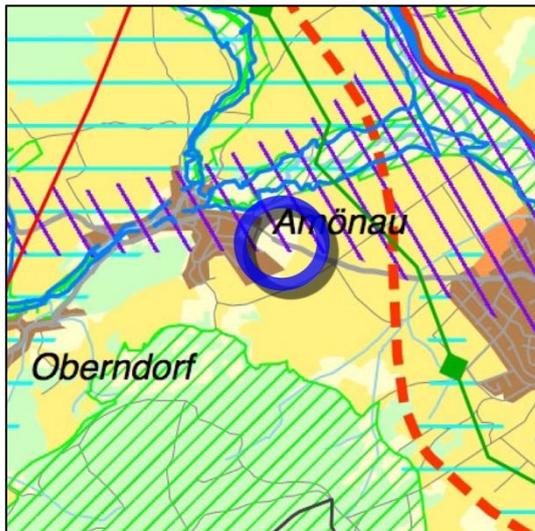


Abbildung 6: Regionalplan 2010 - Ausschnitt

Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Wetter (Hessen) strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ mit Wetter als zentralem Ortsteil eingestuft. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie eines „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Betriebssicherung eines lokalen Busunternehmens durch Errichtung einer Buswaschanlage innerhalb des bereits in Gänze beanspruchten Betriebsgeländes. Eine Ausdehnung über das Firmengelände hinaus erfolgt nicht, die geringflächige Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgt zulasten der Bauverbotszone zwischen Landesstraße und den bestehenden Hallen bzw. der Randeingrünung.

Demnach werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant und auch keine für das Regionalklima erhebliche Ausdehnung baulicher Anlagen planungsrechtlich vorbereitet.

## 2.2 Flächennutzungsplan

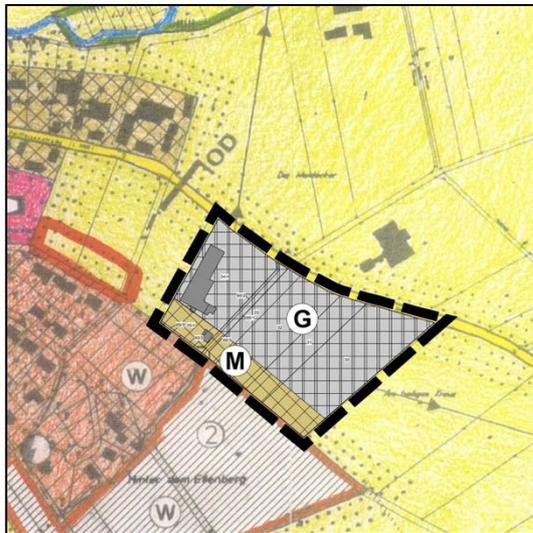


Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) als „Gewerbliche Baufläche“ (G) bzw. „Gemischte Baufläche“ (M) im Südwesten dargestellt.

Damit entspricht die FNP-Darstellung vollumfänglich der bestehenden Nutzung der Fläche als Gewerbebetrieb „Busbetriebshof“.

## 2.3 Bebauungsplan

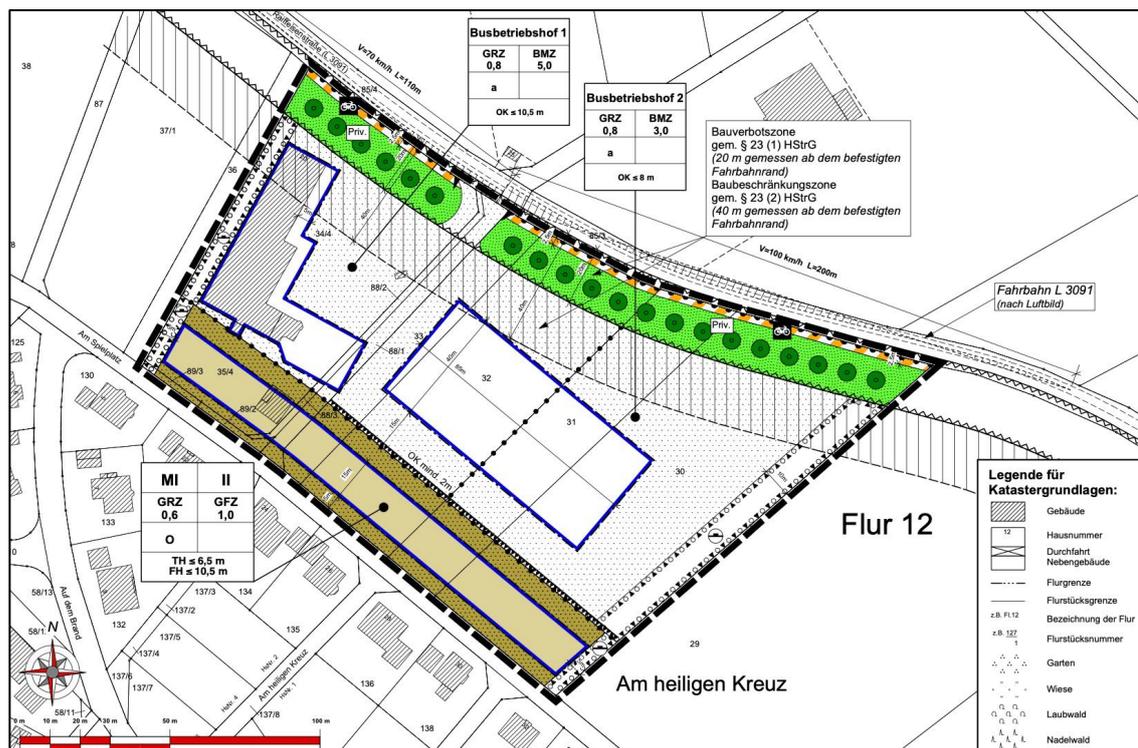


Abbildung 8: Ursprungsbebauungsplan - Ausschnitt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Busbetriebshof" (rechtskräftig seit 13.04.2018) setzt das Plangebiet überwiegend als „Busbetriebshof“ fest. Die Fläche dient damit als Betriebsgelände für das Busunternehmen inkl. der dafür erforderlichen Nebenanlagen.

Die Flächen zwischen dem Betriebsgelände und der Ortsstraße *Am Spielplatz* wurden i.S. des sog. „Trennungsgrundsatzes“ nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Hier sind neben Wohnhäusern auch Dienstleistungsbetriebe denkbar.

Es wurden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung formuliert:

- Im Mischgebiet wurde bei offener Bauweise (o) die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und für das Busbetriebsgelände (Busbetriebshof 1 und 2) bei abweichender Bauweise (a) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.
- Innerhalb des Mischgebiet wurde auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2 zulässigen Vollgeschossen mit 1,0 als Obergrenze definiert, im Betriebsgelände wurde, weil zweckmäßiger, eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 bzw. 3,0 festgesetzt.
- Im Mischgebiet (MI) darf die Traufhöhe (TH) max. 6,5 m betragen, im Busbetriebsgelände ist eine Gebäudehöhe von max. 10,5 m (Busbetriebshof 1) bzw. 8 m (Busbetriebshof 2) zulässig.

Die Zufahrt zum Bus-Betriebshofgelände erfolgt ausschließlich über den genehmigten Anschluss an die *Raiffeisenstraße* (L 3091) im Norden, das Mischgebiet wird über die angrenzend verlaufende Innerortsstraße „Am Spielplatz“ erschlossen.

Darüber hinaus wurden auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung, dem Material der Außenhaut, zu Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen getroffen.

Hierunter fällt auch die Festsetzung, die i.R. der vorliegenden 1. Änderung, neben der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche, gestrichen wird:

*"Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die Obergeschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mind. eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden."*

Darüber hinaus wurde auch eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen (Lärmschutzwand zum westlichen Wohngebiet hin).

Die Bauverbotszone in einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand wurde überwiegend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 BauGB als „privaten Grünfläche“ festgesetzt, innerhalb derer großkronige, hochstämmige Laubgehölze im Abstand von 10 m gem. zeichnerischer Festsetzungen anzupflanzen sind.

Zur Verbesserung des Übergangs von Bebauung zur freien Landschaft sowie des Kleinklimas und zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Lebensraum für dort ansässige Tiere und Pflanzen sind die nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet (MI) zu bepflanzen.

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme sind der westlich verlaufende Randeingrünungsstreifen in einer Breite von 5 m sowie der östliche in einer Breite von 10 m i.S. des Landschaftsbild- und Biotopschutzes zu gestalten. Es erfolgt hier bewusst die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Kombination mit einer „Privaten Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB um klarzustellen, dass der Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten und intensiv einzugrünen ist.

Im Unterwuchs sind hierfür Krautsäume zu entwickeln und die Bepflanzungen sind als dichte, geschlossene Gehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern mit wechselnden Pflanzabständen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein durch Laubgehölze unregelmäßig gegliedertes Erscheinungsbild des Ortsrands entsteht.

Zusätzlich können innerhalb der Randeingrünungsstreifen zum Erdmassenausgleich auch Erdwälle aufgeschüttet werden („Fläche für Aufschüttung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB). Diese sind ebenfalls gem. den oben gemachten Pflanzaufgaben zu begrünen und können so die Einbindung der Fläche in die Landschaft weiter fördern.

Die auf dem Vertragsweg gesicherte externe Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Ackerfläche in der Gemarkung Amönau am Hermeknechtsberg, die naturschutzfachlich durch Ackerumwandlung und Grünlandpflege aufgewertet wurde.

## 2.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

### 2.4.1 Starkregenvier Hessen

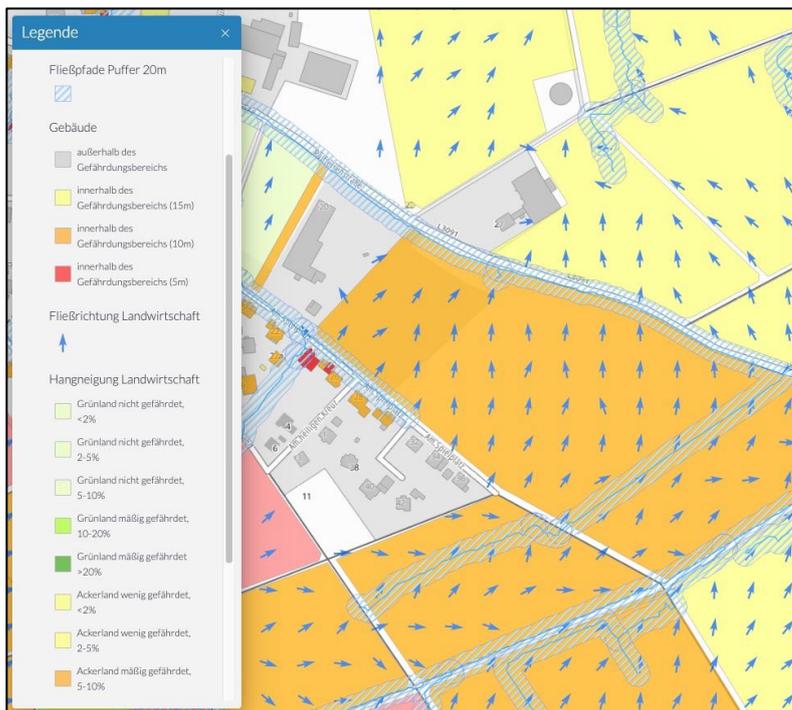


Abbildung 9: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung betroffen von Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Topographie, der Verkehrerschließung und der vorhandenen Bebauung.

Darüber hinaus werden die östlichen Zweidrittel des Plangebiets, obwohl zwischenzeitlich durch Parkplätze überbaut, aufgrund der Hangneigung als *mäßig gefährdetes Ackerland* eingestuft.

Aus den Darstellungen im *Starkregenviewer Hessen* können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten.

### 2.4.2 Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht

Entlang von Landstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nut-

zungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Die nun geplante Erweiterung des Baufenster für die Errichtung einer Buswaschanlage reicht am nördlichen Rand des Busbetriebshofs in die 20 m breite Bauverbotszone der L 3091 hinein. Die hier erforderliche Verkleinerung der eigentlich strikten Bauverbotszone wurde im Vorfeld mit Hessen Mobil bereits vorabgestimmt - Hessen Mobil stellt mit Email vom 18.03.2024 eine Zustimmung für die Unterschreitung in Aussicht.

Die verbleibende Bauverbotszone wird auch weiterhin durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ i.V.m. Nr. 25 BauGB als „privaten Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der Fläche sind großkronige, hochstämmige Laubgehölze im Abstand von 10 m anzupflanzen, welche, unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtbeziehungen, der Eingrünung des Betriebsgeländes dienen.

### 3 Festsetzungsinhalte



Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil

Das Plangebiet bleibt in seiner bisherigen Grundgliederung erhalten - es werden lediglich zwei Änderungen planungsrechtlich vorbereitet:

1. Die geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Norden zulasten begrünter Grundstücksfreiflächen und der Grünfläche in der Bauverbotszone.
2. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Dachgestaltung, da diese einen erheblichen konstruktiven Aufwand bei zweistöckigen Gebäuden bedeutet.



bereich aus - aufgrund der Gehölze auf der gegenüberliegenden Seite im Bereich des Gehöfts i.V.m. den Pflanzaufgaben in der sonstigen Eingrünung bleibt die begrünte Einfahrtssituation zum Stadtteil Amönau, und damit die landschaftliche Einbindung des Betriebsgeländes, auch weiterhin erhalten.

--> Die Rücknahme der Pflanzflächen und der Wegfall der 10 Bäume werden ebenfalls i.R. des Eingriffsausgleichs berücksichtigt und die Verkleinerung der Bauverbotszone wurde mit Hessen Mobil bereits vorabgestimmt.

Insofern können die kleinräumigen Änderungen planungsrechtlich gut gefasst und in die bestehende Baugebietskonzeption integriert werden - entstehende Auswirkungen hinsichtlich Natur und Landschaft sowie aus städtebaulicher Sicht können hinreichend begrenzt bzw. ausgeglichen und mit den bestehenden rechtlichen Anforderungen überein gebracht werden.

### 3.2 Teilstreichung der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung

Der erste Teil der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 zur Dachgestaltung wird gestrichen:

~~Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die Obergeschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mind. eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden.~~

Es zeigte sich, dass diese Teil-Festsetzung zu erheblichen Mehrkosten im Zuge der Gebäudeplanung und -ausführung führt und da diese gestalterisch keine erheblichen Unterschiede macht hat sich die Stadt entschlossen, diese ersatzlos zu streichen.

### 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden auch keine der im Ursprungsbebauungsplans enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen nach § 91 HBO geändert. Diese gelten unverändert weiter.

### 3.4 Naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich

#### 3.4.1 Eingriffs-Bilanz

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

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

Aufgrund der Verkleinerung der nordwestlichen und nordöstlichen Randeingrünung sowie dem Wegfall von 10 neu anzupflanzenden Bäumen entlang der Straße wird aber eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption in diesem Bereich erforderlich.

#### *Wahl des Bilanzierungsverfahrens*

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu

berücksichtigen sind<sup>5</sup>. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

#### Eingriffsbilanz im Baugebiet

Als planungsrechtlicher Bestand werden die Zulässigkeiten gem. Ursprungsbebauungsplan zugrunde gelegt, als Zielzustand werden die veränderten Flächennutzungen bei gleichen Biotopwerten (es war noch eine Vorgängerversion der KompV zum Zeitpunkt des Ursprungsbebauungsplans gültig) herangezogen.

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – vor 1. Änderung

<b>Biototyp: vor 1. Änderung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
02.600 Hecken- Gebüschpflanzung (straßenbegleitend) Wert für Eingrünung	950	20	19.000
04.210 Baumreihe, einheimisch, standortgerecht Wert für die 10 wegfällenden anzupflanzenden Bäume entlang der Straße auf Höhe der geplanten Gebäudeerweiterung 5 qm Trauffläche x 10 Bäume = 50 qm	50	34	1.700
<i>Flächenkorrektur Trauffläche</i>	<i>-50</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>GESAMT</b>	<b>950</b>		<b>20.700</b>

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach 1. Änderung

<b>Biototyp: nach 1. Änderung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
02.600 Hecken- Gebüschpflanzung (straßenbegleitend) Wert für Eingrünung	250	20	5.000
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubare Grundstücksfläche mit Regenwasserableitung (GRZ 0,8). Zuzüglich 1 BWP da die Oberflächenwasserrückhaltung z.T. auf den Grundstücken erfolgt.	550	4	2.200
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (40 % Mischgebiet und 20% Gewerbegebiet )	150	14	2.100
<b>GESAMT</b>	<b>950</b>		<b>9.300</b>

<sup>5</sup> Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf 20.700 Biotopwertpunkte.  
Nach Maßnahmenumsetzung sind 9.300 Biotopwertpunkte zu erreichen.  
Es entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von - **11.400 BWP**.

### 3.4.2 Ableistung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs

Der Vorhabenträger verfügt über eigene Grundstücke am Hermeknechtsberg, die sich räumlich und thematisch an einen großflächigen Ausgleichspool der Stadt Wetter anfügen.

#### 3.4.2.1 "Hermeknechtsberg bei Amönau"

##### Kurzbeschreibung des kommunalen Ausgleichspools der Stadt Wetter:

Es handelt sich um eine Kuppe mit ehemaliger Wacholderheide und Borstgrasrasen, auf der Diabase abgebaut wurden und die mittlerweile überwiegend verwaldet ist.

Gemäß dem Maßnahmenkonzept aus 2012 sollen Kiefernauaufforstungen in Buchenwälder umgebaut, magere Saumgesellschaften entwickelt und Grubengewässer regeneriert werden.

Die teils sehr flachgründigen Böden beherbergen Magerrasenrelikte, als Magerkeitszeiger basenreicher Standorte wurden nachgewiesen Kriechender Hauhechel (*Ononis repens*), Hopfen-Schneckenklee (*Medicago lupulina*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*), den sauren Standorten ist die Besenheide (*Calluna vulgaris*) zuzurechnen.

##### Externe Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Extensivgrünland:

**Lage:** Flurstück 21/1 aus Flur 14, Gemarkung Amönau, Gesamtfläche rd. 3.200 qm.  
TK 5018 Wetter, r 477790 – 5638470 h (rechts-hoch-Wert, zentriert)



Abbildung 13: Blick vom Ostrand über die Ausgleichsfläche (eig. Aufn. 04/2022)

Geologisch treten an der südlichen Hermeknechtsberg-Abdachung senkrecht gestellte Lagen aus grobkörnigem Diabas, Kieselschiefer, Tonstein und glimmerreichem Sandstein zutage, Am quelligen Talursprung im Westen der Fläche streicht eine Bruchlinie von SO nach NW.

Über Solifluktsdecken und schiefrigem Gestein sind basenarme, über dem Diabas auch basenreichere, flachgründige Braunerden entwickelt (Geologische Karte Blatt Marburg, Bodenkarte von Hessen).

In der Westhälfte des Vorhabengrundstücks wurde im Zuge einer Biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für eine Streuobstwiese in Amönau im Juli 2022 eine Obstwiesenpflanzung festgelegt (rd. 12.800 qm) und die Osthälfte des Flurstücks wurde bereits als Ausgleichsfläche (Einsaat und Extensivierung von Wildacker-/ Ackerbrachflächen zu Magergrünland, 7.100 qm) für die Bauleitplanung zum Ursprungsbebauungsplan "Busbetriebshof" in Amönau (Rechtskraft: April 2018) festgesetzt.

(vgl. Karte II: Lageplan zum ext. Ausgleich)

#### 3.4.2.2 Örtliche Bestandsaufnahme:

##### Zielfläche:

Bei der Begehung im April 2022 wurde in der, nach Westen geneigten, Westhälfte des Flurstücks 21/1 Grünland mit einer Quellflur vorgefunden. Als Biotopnutzung ist eine mäßig intensiv Mähwiese (Typ-Nr. 06.340) beschreibbar. Die Vegetationsentwicklung war noch nicht weit vorangeschritten.

Aufgenommene Arten:

Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gold-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus* agg.), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

An trockeneren Stellen gedeiht der Schaf-Schwengel (*Festuca ovina* agg.) als Magerkeitszeiger.

Da keine festen Wege vorhanden sind, wird die Fläche wild mit Kfz durchfahren, es zeigen sich entsprechende Anzeichen von Bodenverdichtung. Insgesamt sind Flecken von Gänseblümchen (*Bellis perennis*) entwickelt, an feuchteren Stellen tritt als Verdichtungszeiger die Flatter-Binse (*Juncus effusus*) auf. Als weitere Vorbelastung drängt Schlehdorn (*Prunus spinosa*) von den Gehölzrändern her durch Wurzelbrut in das Grünland hinein.

In der Nordosthälfte des Grünlands entspringt eine Sickerquelle (Helokrene), welche von einem Flatter-Binsen-Bestand dominiert wird und daher als gestört gekennzeichnet ist. Durch die angefallene Binsenstreu ist auch hier die Krautschicht noch kaum entwickelt. Das Wasser fließt in nordwestliche Richtung ab und endet unter einem Schlehengebüsch in einer Schwinde.

Im Süd-Westen versickert in dem Grünland ein aus dem südlich angrenzenden Forst kommender Entwässerungsgraben. Der Sickerbereich ist ebenfalls von Flatter-Binse geprägt.

##### Nachbarflächen:

An den Hängen im Norden und Süden umschließen Forstbestände das Grünland. Die Waldränder sind durch Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger und Zweigriffeliger

Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) charakterisiert.

In den Kiefernforst am Hermeknechtsberg im Norden sind ältere Laubbäume eingesprengt, im Unterwuchs kommen vor:

Wald-Schaumkraut (*Cardamine flexuosa*), Salbei-Gamander (*Teucrium scorodonia*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*).

Der Fichtenbestand im Süden der Fläche ist von Sukzessionsgehölzen durchsetzt, mit:

Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel- und Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Im Osten ist in das Grünland ein Wildacker eingepflügt, auf dem neben typischen Äsungsarten einer Leguminosen-Getreidemischung auch Ernteabfälle ausgebracht sind. Am Hermeberg-Rand ist Felszersatz hochgepflügt.

#### 3.4.2.3 Maßnahmenbeschreibung und Bilanz

Die Fläche kann durch Grünlandeinsaat und Düngeverzicht bei standortangepasster Pflege extensiviert werden (detaillierte Beschreibung: vgl. Karte II). Für die Heuverwertung ist ein Bedarf zu erkennen, da in Amönau mehrere Pferdehalter als Raufutterverwerter angesiedelt sind.

Zur weiteren Extensivierung ist die im Plan begrenzte Fläche über die ersten Jahre zwei zweischürig (Früh- und Spätmahd ab Anfang Juni und September), danach jeweils im Wiesenhochstand (ab "Johanni") zu pflegen. Jegliche Düngung hat zu unterbleiben.

Die jährliche Pflege als Heuwiese (Schnitt und Trocknung auf der Fläche) wird langfristig sichergestellt. Alternativ einvernehmlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Schafbeweidung zugelassen werden. Voraussetzung wäre die Einbeziehung in ein noch zu erstellendes Weideprogramm für den Hermeknechtsberg.

#### 3.4.3 Eingriffsausgleichs-Bilanz

Vornutzung: 06.340 "Grünland mäßig intensiv genutzt"

35 Biotopwertpunkte/qm

Nachnutzung: 06.330 "Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen"

55 Biotopwertpunkte/qm

Auf der rd. 3.200 qm großen Fläche kann somit ein Aufwertungsgewinn von 20 Biotopwertpunkte/qm erzielt werden:

$$3.200 \text{ qm} \times 20 \text{ BWP} = 64.000 \text{ BWP}$$

Damit ist eine sehr hohe Sicherheit gegeben, dass das Eingriffsausgleichs-Defizit von - 11.400 Biotopwertpunkten vollständig ausgleichbar ist.

*Hinweis: Eine auf den erforderlichen Punkteumfang angepasste Verkleinerung der Maßnahmenfläche ginge dem Bewirtschaftungszusammenhang im gesamten Flurstück entgegen.*

#### 4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Busbetriebshof 1	9.329 qm	36,8 %
<i>davon Bestand</i>	<i>8.630 qm</i>	<i>34,1 %</i>
Busbetriebshof 2	6.493 qm	25,6 %
Mischgebiet (MI)	4.618 qm	18,2 %
Private Grünflächen	2.657 qm	10,5 %
Fläche für die Randbegrünung	1.698 qm	6,7 %
Radweg	536 qm	2,2 %
<b>GESAMT</b>	<b>25.331 qm</b>	<b>100,0 %</b>

#### 5 Begriffsbestimmungen

##### Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

##### Baumassenzahl (BMZ) – 5,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 5,0 = 5.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 5.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

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

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

Beispiel:  $2.000 \text{ qm} * 1,0 = 2.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 2.000 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 (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

## **Abweichende Bauweise - a**

*„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)*

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

## **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)*

## **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)*