



**Stadt Gladenbach
Stadtteil Frohnhausen**

Bebauungsplan „Auf dem Eichacker“

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**

Oktober 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 Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.5	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
1.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
3	Planerische Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplan Mittelhessen	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungsplan	10
3.4	Fachgesetzliche Anforderungen.....	11
3.4.1	StarkregenvIEWER	11
3.4.2	Sonstiges	11
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.1.1	Dörfliches Wohngebiet (MDW).....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	13
4.2.3	Bauweise.....	14
4.2.4	Gebäudehöhe	14
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Verkehrerschließung	15
4.5	Ver- und Entsorgung	16
4.6	Förderung der Sonnenenergienutzung	16
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
4.7.1	Dachgestaltung	16
4.7.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	16
4.8	Grünordnung	17
4.8.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	18
5	Flächenbilanz	19
6	Begriffsbestimmungen	19

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG).....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG).....	2
Abbildung 4: Bestehende Baulücken im OT Frohnhausen, 10/2025.....	5
Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025.....	6
Abbildung 6: Acker-/Grünlandzahl Umland - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025	6
Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	8
Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt	9
Abbildung 9: FNP – vor der Änderung.....	10
Abbildung 10: FNP – Änderungsentwurf	10
Abbildung 11: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt	11
Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil.....	12
Abbildung 13: Definition zur Höhe und Höhenlage - eigene Skizze	14
Abbildung 14: RMV-Karte mit Plangebiet	15

Anlagen

Geo-/ Abfalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Auf dem Eichacker“, Gladenbach-Frohnhausen. - SL-Geotechnik GmbH, Gießen, 06.05.2025.

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 Aufstellungsbeschluss

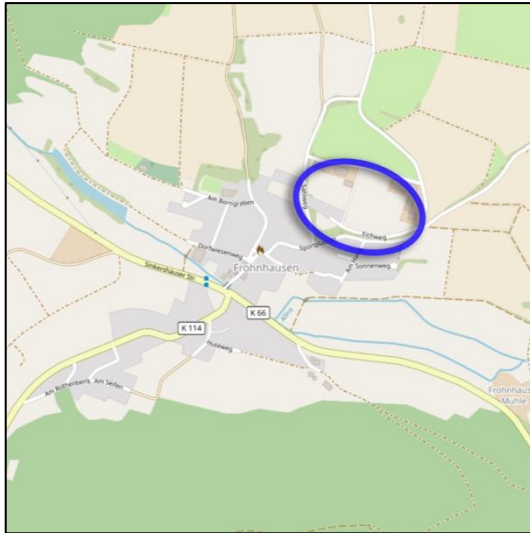


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

In der Stadt Gladenbach herrscht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die u.a. aus

- der landschaftlich attraktiven Lage im Gladenbacher Bergland (Salzbödetal/ Damshäuser Kuppen) und
- der guten verkehrlichen Anbindung: B 255 (Niederweimar/B 3 - Herborn/A 45) und B 453 (Gladenbach - Biedenkopf)

resultiert.

Insofern hat sich die Stadt Gladenbach entschlossen, durch Ausweisung von Wohnbauflächen auf den örtlichen Bedarf zu reagieren und am nördlichen Rand des Stadtteils Frohnhausens, den Umfeldnutzungen

entsprechend, ein "Dörfliches Wohngebiet" auszuweisen.

Südlich des Plangebietes verläuft die "Sportplatzstraße", welche die Funktion einer innerörtlichen Erschließungsstraße übernimmt und darüber hinaus die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Kreisstraßen: K 66 und K 114) gewährleistet.

Im Verlauf der Planung war ursprünglich eine weitaus größere Fläche in der Auswahl:

- Es war zusätzlich eine Erweiterung in südöstliche Richtung geplant, welche am Biotopschutz auf der Fläche scheiterte und
- für die nördliche Fortführung besteht kein Flächenzugriff.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung, die sich nun auf den südlichen Teil des Bereichs „Auf dem Eichacker“ mit einer Fläche von rd. 0,8 ha beschränkt, soll die angestrebte Siedlungsentwicklung planungsrechtlich umgesetzt werden, um die für die Eigenentwicklung dringend benötigten Baugrundstücksflächen zu schaffen.

Die Planung ist insofern im öffentlichem Interesse.

Planungsrechtlich gilt die Fläche derzeit als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach ist das Gelände als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach hat daher in ihrer Sitzung am 01.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Eichacker“ sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

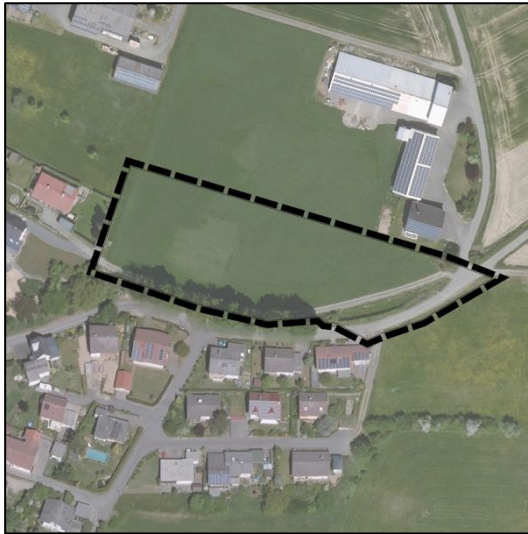


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)

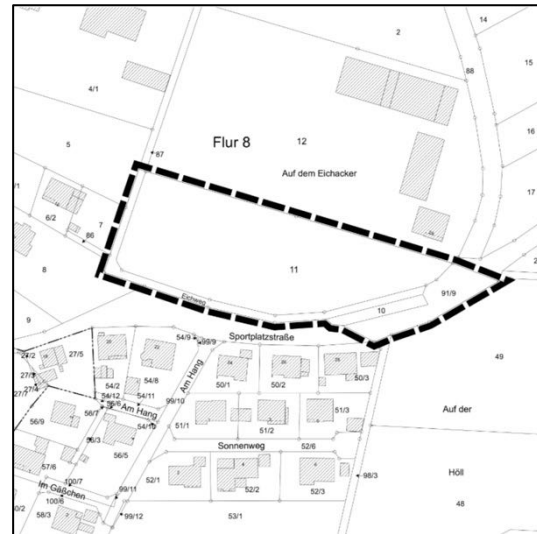


Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG)

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den nördlichen Ortsrand an und wird im Süden und Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt und im Norden von der für eine Bautiefe erforderliche Fläche des Flurstücks 11. Östlich wird auch noch ein Abschnitt der "Sportplatzstraße" miteingebunden, da über diese die verkehrliche Erschließung erfolgt.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Intensivweide dar. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Wirtschaftsweg „Eichweg“, der, neben seiner Funktion zur Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen, auch der Erschließung des westlich angrenzenden bebauten Flurstücks 6/2 dient.

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 0,8 ha:

Gemarkung Frohnhausen, Flur 8, Flurstücke 10, 11, 87 (tw.) und 91/9 (tw.)

Die beiden nördlich liegenden Hofanlagen stellen ehemals landwirtschaftlich privilegierte Aussiedlerhöfe dar, die nicht mehr im Haupterwerb genutzt werden und insofern keine Privilegierungsvoraussetzungen mehr besitzen.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.02.2024
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 17.11.2025 bis 19.12.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 17.11.2025 bis 19.12.2025
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als 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	_____._____._____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

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

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

(§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) 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“.*⁴

1.5 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 Kommune, 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.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen entsprechend der örtlichen Bedarfslage v.a. Wohnbaugrundstücke, vorrangig für junge Familien, in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden.

² § 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.“

³ § 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.“

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

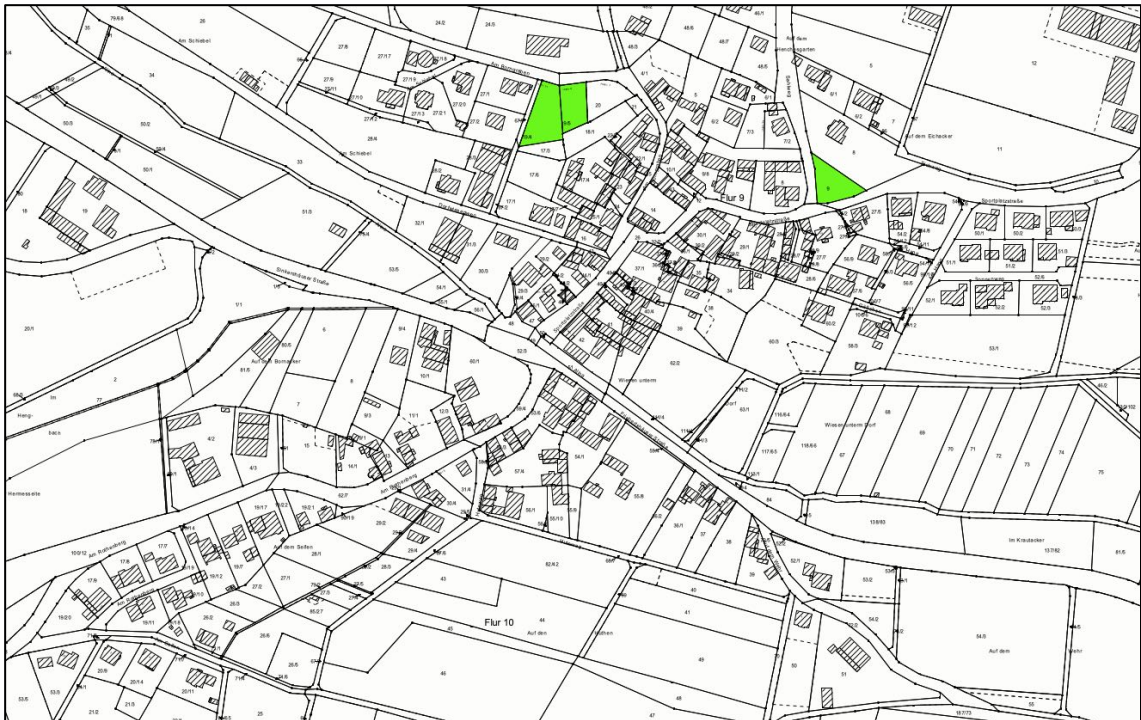


Abbildung 4: Bestehende Baulücken im OT Frohnhausen, 10/2025

Eine Überprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hat ergeben, dass im Siedlungsgebiet von Frohnhausen lediglich 2 Baulücken vorhanden sind. Die Stadt Gladenbach hat die Verkaufsbereitschaft bereits früher schon nachgefragt - verkaufswillige Grundstückseigentümer haben sich jedoch nicht gemeldet. Aktuell läuft eine erneute Abfrage der Verkaufsbereitschaft.

Zusätzlich gibt es unter <https://www.gladenbach.de/bauen-wohnen/> für verkaufswillige Grundstückseigentümer die Möglichkeit, sich bei der Stadt zu melden. Die Resonanz ist jedoch sehr gering.

Gleichzeitig ist jedoch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Gladenbach anhaltend hoch. Die seit mehreren Jahren durch die Stadtverwaltung geführten Interessentenlisten führen so viele Nachfragen, dass die Stadt Gladenbach auf ca. 20-30 Bewerber je Ortsteil kommt, wobei die Bauinteressierten häufig auch nicht auf einen Ortsteil bei der Suche beschränkt sind. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bauleitplanverfahrens ist aufgrund entsprechender Erfahrungen aus vergleichbaren Planungen damit zu rechnen, dass die Nachfrage für das Baugebiet noch weiter steigen wird, so dass damit zu rechnen ist, dass die neu geschaffenen Bauplätze kurz- bis mittelfristig bebaut werden.

Im Zuge der Vermarktung dieser Baugrundstücke werden in den Kaufverträgen auch zeitliche Bindungen zur Bebauung aufgenommen, so dass gewährleistet wird, dass keine weitere private Baugrundstücksbevorratung erfolgt.

Eine im Vorfeld der Planung erfolgten Prüfung möglicher Alternativen hatte zum Ergebnis, dass die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen im Stadtteil Frohnhausen, unter den Gesichtspunkten:

- Flächenzugriff
- Einbindung in die Siedlungsstruktur
- Möglichkeit der infrastrukturellen Erschließung

nur im Plangebiet „Eichacker“ möglich erscheint.

Das Plangebiet ist über die im Süden verlaufende *Sportplatzstraße* an das örtliche Erschließungsnetz angebunden.

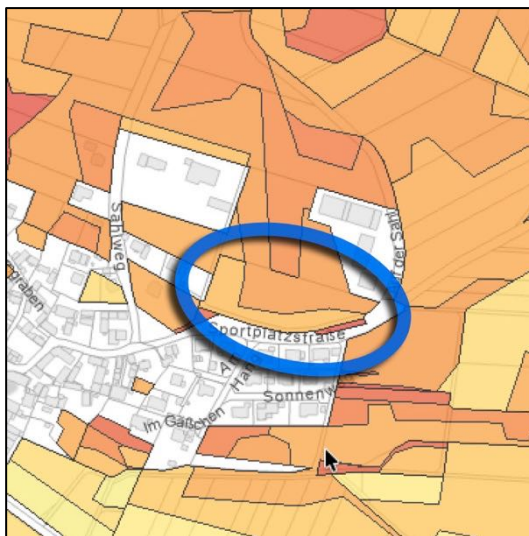


Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

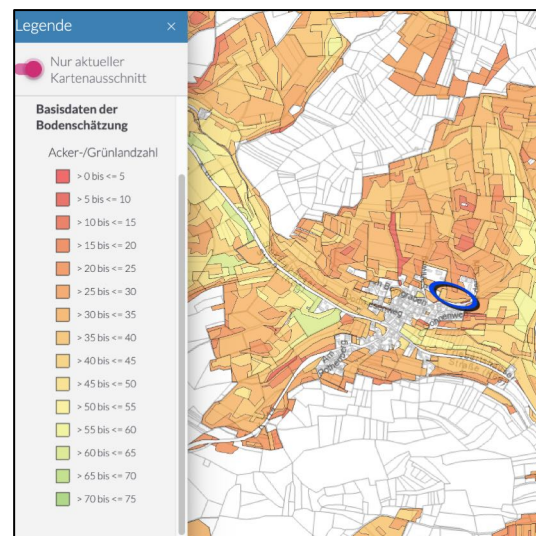


Abbildung 6: Acker-/Grünlandzahl Umland - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Das Plangebiet unterliegt einer Nutzung als Intensivweide. Das *Ertragspotential* wird mit *mittel* angegeben, die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei > 25 bis <=30 sowie >35 bis <= 40 (Bodenviewer Hessen).

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Gladenbacher Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier überwiegend im unteren bis mittleren Bereich liegt, höherwertigere Flächen finden sich erst in tieferen Lagen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets i.U. von 0,8 ha demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten.

Die mit der Baulandentwicklung beauftragte Hessische Landgesellschaft (HLG) hat bereits alle benötigten Flächen gesichert. Im Rahmen der dazu geführten Gespräche wurden keine Hinweise auf eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter durch den bevorstehenden Verlust an Wirtschaftsflächen mitgeteilt. In Anbetracht der geringen Plangebietsgröße kann hiervon nicht ausgegangen werden.

Insofern ist davon auszugehen, dass auch keine existenzbedrohende Betroffenheit durch den Flächenentzug vorliegt.

1.6 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 sollen⁵. 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-Koppelung 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.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Eine mögliche Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Auch dienen die Hinweise gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Flur 8 12

87

Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

Auf dem Eichacker

Parkbuchten und Verkehrsgrün

11

private Zufahrt

Eichweg

10

91/9

Sportplatzstraße

54/9 99/9

20 22

Zur Deckung des dringenden Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken in Frohnhausen sollen in diesem ersten Schritt der geplanten Siedlungsentwicklung, insgesamt 8 Baugrundstücke auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

Der Verlauf und der Ausbaustandard der neuen Erschließungsstraße wurden so gewählt, dass perspektivisch auch eine Erschließung weiterer Baugrundstücke im nördlichen Anschluss sowie im westlichen Anschluss in Richtung des "Sahlwegs" möglich ist.

Der, bislang als unbefestigter Wirtschaftsweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende, "Eichweg" wird entwidmet und den neu zu schaffenden Baugrundstücksflächen zugeordnet. Seine bisherige Erschließungsfunktion für die zwei bebauten Grundstücke im Westen wird künftig von dem westlichen Ast der Wirtschaftswegeparzelle aus erfolgen.

Die infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden, es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Gladenbach wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Mittelzentrum* mit Gladenbach als zentralem Ortsteil ausgewiesen.⁶

Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan vollständig als **"Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft"** ausgewiesen.

*"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."* (6.3-2 (G) (K))

"Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *[...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]"* (6.3-3 (Z))

Die vorliegende Planung dient der Eigenentwicklung im unmittelbaren Siedlungsanschluss des Stadtteils Frohnhausen.

Ein erheblicher Eingriff in die Agrarstruktur ist bei Beanspruchung von netto 0,6 ha landwirtschaftlicher Fläche mit max. mittlerem Ertragspotential (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen*: > 25 bis ≤ 40) nicht zu unterstellen und auch die Wegeverbindungen in die freie Feldflur bleiben erhalten. Darüber hinaus sind bei der Stadt Gladenbach keine Forderungen nach Ersatzland eingegangen und aufgrund der geringen Flächengröße ist durch den Wegfall der Flächen auch keine existenzbedrohende Situation erwartbar.

Im Übrigen kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (rd. 0,8 ha) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

⁶ aus RPM 2010: 4.3-10 bis 4.3-12 (Z).

⁷ 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)

⁸ 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)

Das Planvorhaben ist demnach mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

3.2 Flächennutzungsplan

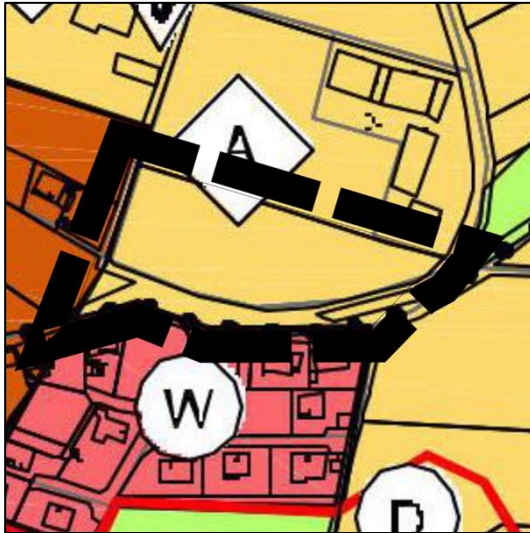


Abbildung 9: FNP – vor der Änderung

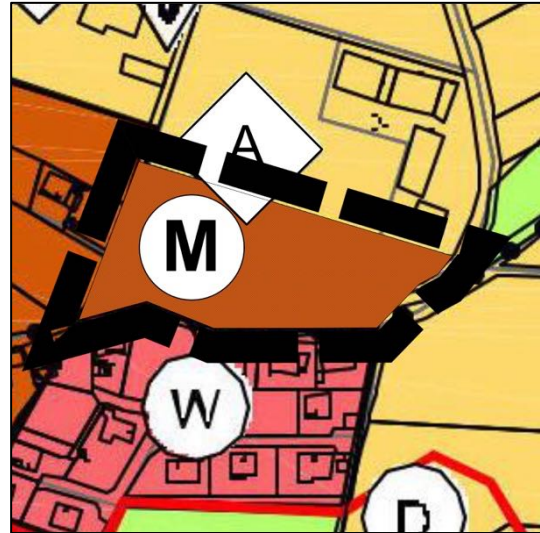


Abbildung 10: FNP – Änderungsentwurf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gladenbach stellt das Plangebiet als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ dar. Die nördlich liegenden Hofreiten werden jeweils als Aussiedlerhof (A) gekennzeichnet, werden heute aber nicht mehr im Haupterwerb bewirtschaftet. Im Westen schließen sich weitere „gemischte Bauflächen“ (M), südlich der „Sportplatzstraße“ „Wohnbauflächen“ (W) an.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich „Auf dem Eichacker“). Nach der Änderung wird die Planfläche entsprechend der geplanten Gebietsfestsetzung („Dörfliches Wohngebiet“ - MDW) als „Mischbaufläche“ (M) dargestellt.

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

3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

3.4 Fachgesetzliche Anforderungen

3.4.1 Starkregenviewer

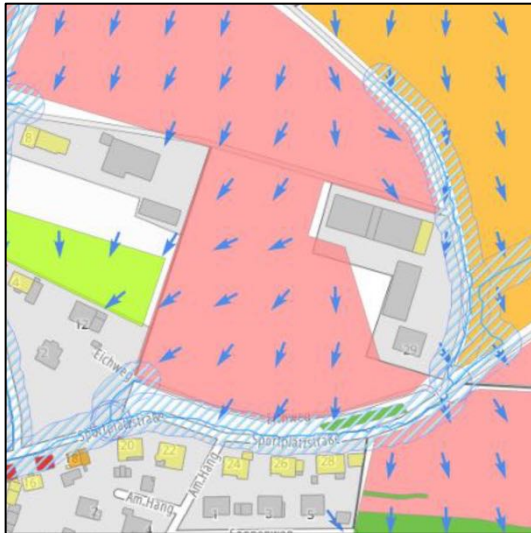


Abbildung 11: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt

Die Starkregenkarte Hessen des HLNUG stellt für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen- und Wegeflächen Fließpfade mit 20m breiten Pufferstreifen dar. Auf den, für die Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen sind, entsprechend der Geländetopographie, talabwärts gerichtete Fließpfade dargestellt.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.⁹

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet.

Bei der im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung sind Topographie sowie Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

3.4.2 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenviwer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuvviewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

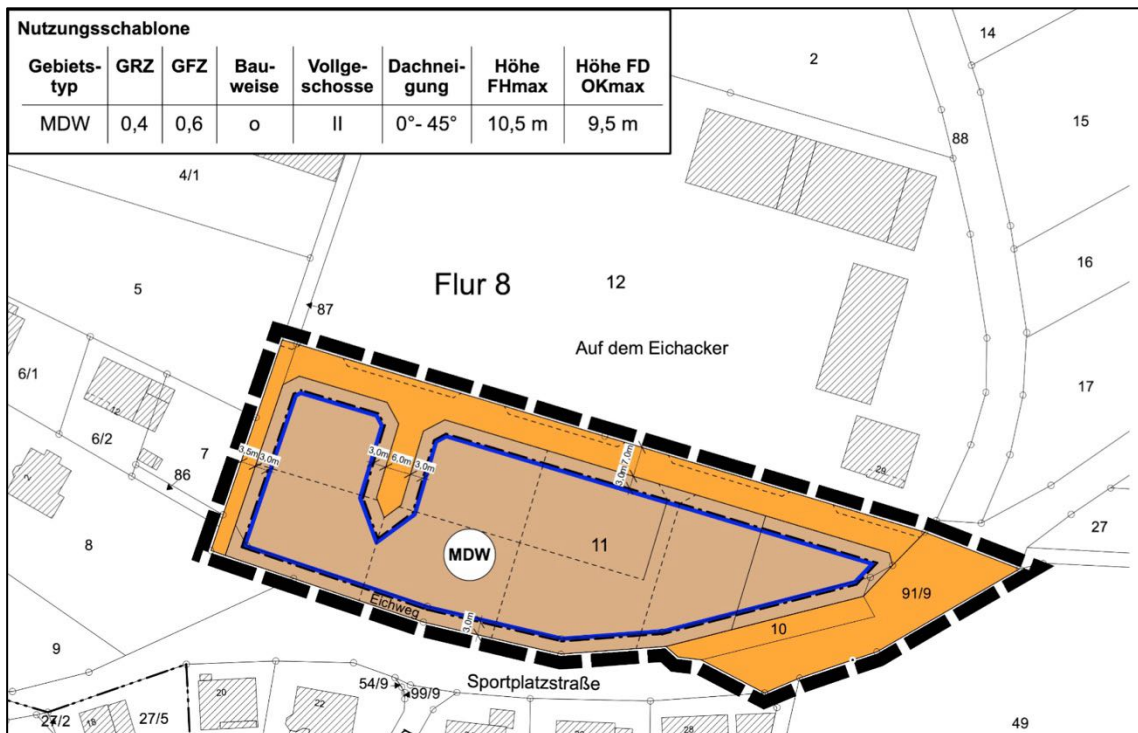


Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Aufgrund des typisch dörflichen Nutzungsgemisch in der Umgebung des aktuellen Plan-
 gebiets wird das geplante Baugebiet „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.

*Die im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ eingeführte Baugebietskategorie
 dörfliches Wohngebiet (MDW) zielt auf die sich stark wandelnden ländlichen Räume ab,
 um dort unter Beibehaltung der eher niedrigen Verdichtung ein einvernehmliches Ne-
 beneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlichen Neben-
 erwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.
 Denn die Zukunft der Städte hängt ganz entscheidend davon ab, ob die ländlichen
 Räume attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten.¹⁰*

*Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind also typisch ländliche Gebiete. Damit geht einher
 eine gegenüber dem Dorfgebiet (§ 5) und auch dem Mischgebiet (§ 6) vergleichbarer
 Lärmschutz.¹¹*

Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlich geprägter Ortslagen, entsprechend der
 bestehenden Umfeldnutzungen, zulässig.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

¹⁰ aus: BeckOK BauNVO/Hornmann, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 5a

¹¹ ebenda

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, da diese Nutzungen nicht in den Charakter der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur passen und auch im Hinblick auf die Lage des Gebietes sowie die Verkehrsanbindung keine geeigneten Voraussetzungen hierfür bestehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im MDW mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt den Orientierungswert für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus. Gleichzeitig wird, unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Überschreitungsmöglichkeiten, eine der *Bodenschutzklausel* (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprechende Baudichte ermöglicht und – in Verbindung mit den stadtökologischen Regelungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen – gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

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.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MDW bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert ist die Hälfte des in § 17 BauNVO gegebenen maximalen Orientierungswertes und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst: Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine ausreichend hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrands verhindert wird. Die Festsetzungskombination entspricht auch dem Charakter der Umgebungsbebauung.

4.2.3 Bauweise

Entsprechend dem geplanten Gebietscharakter wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Das neue Baugebiet gliedert sich an den historisch gewachsenen, von typisch dörflichen Nutzungen durchsetzten Ortsrand mit aufgelockerter Bebauungsstruktur an. Durch die Festsetzung wird dieser prägende Gebietscharakter gewahrt.

In Kombination mit den Festsetzungen zu GRZ und GFZ wird sichergestellt, dass das neue Baugebiet sich gut in die Bestandsbebauung einfügen wird.

4.2.4 Gebäudehöhe

Unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der gewünschten Gebietscharakteristik, die sich bei ausreichend hoher Ausnutzbarkeit in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen soll, wird die zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf max. 10,5 m beschränkt (Firsthöhe).

Da auch Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) zulässig sind, erfolgt hierfür eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 9,5 m, bezogen auf die Oberkante der Attika des Obergeschosses als oberen Bezugspunkt.

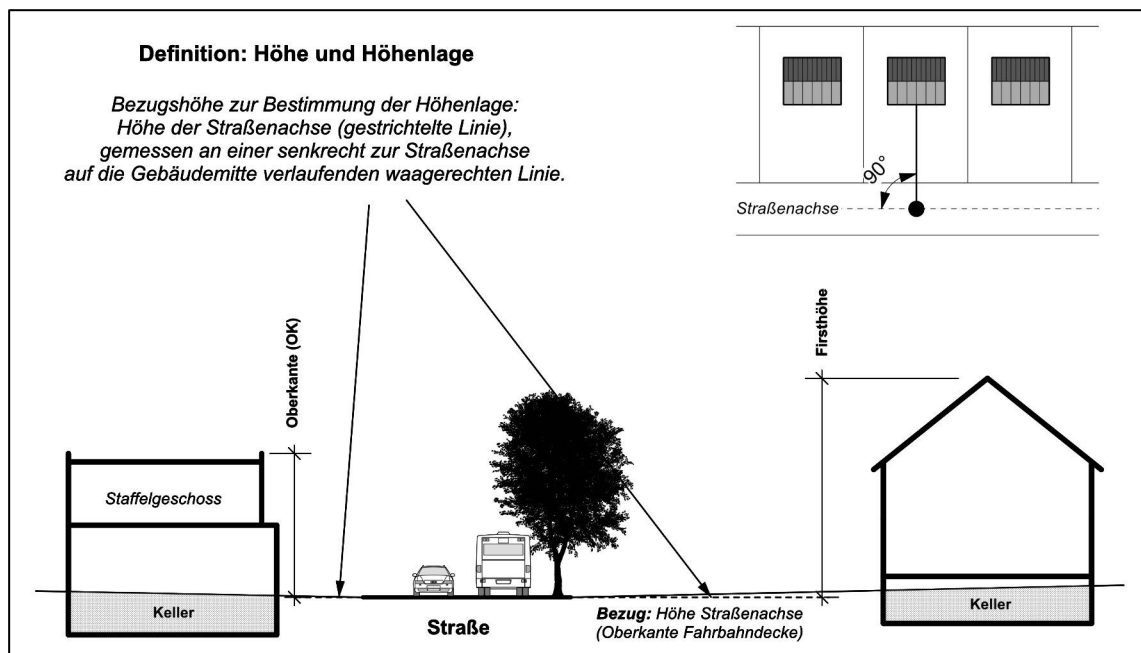


Abbildung 13: Definition zur Höhe und Höhenlage - eigene Skizze

Die Ermittlung der Gebäudehöhe wird über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen (Oberkante der Straßendecke in Straßenmitte) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhe ist von der Straßenmitte aus eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, PV-Anlagen u. dgl. mehr) können zugelassen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich in einem Abstand von 3 m am Verlauf der Straßen bzw. des südlichen Gebietsrands orientieren.

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

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die im Süden verlaufende „Sportplatzstraße“ an das Ortsstraßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung soll durch Neubau einer Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen, die im Westen eine flächensparende Wendemöglichkeit (bemessen für ein Müllfahrzeug) erhält (siehe Abbildung 7).

Der Verlauf und der Ausbaustandard der neuen Erschließungsstraße wurden so gewählt, dass perspektivisch auch eine Erschließung weiterer Baugrundstücke im nördlichen Anschluss sowie im westlichen Anschluss in Richtung des "Sahlwegs" möglich ist.

Der, bislang als unbefestigter Wirtschaftsweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende, "Eichweg" wird entwidmet und den neu zu schaffenden Baugrundstücksflächen zugeordnet. Seine bisherige Erschließungsfunktion für die zwei bebauten Grundstücke im Westen wird künftig von dem westlichen Ast der Wirtschaftswegeparzelle aus erfolgen.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsflächen" festgesetzt.

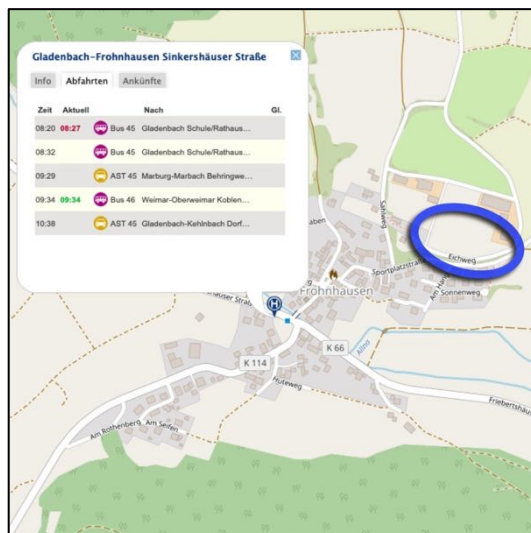


Abbildung 14: RMV-Karte mit Plangebiet

Das Plangebiet ist über die RMV Haltestelle „Sinkershäuser Straße“ in der Ortsmitte von Frohnhausen, die in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m in rd. 8 – 10 min erreicht werden kann, in guter Qualität an das ÖPNV Netz angebunden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage angrenzend an den bestehenden Ortsrand ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur mit vergleichsweise geringem Aufwand hergestellt werden kann.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Ausschließlich überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

4.6 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.

4.7 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.

4.7.1 Dachgestaltung

Mit der Festsetzung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 45° wird geregelt, dass neben geneigten Dächern auch Flachdächer allgemein zulässig sind. Für letztere wird klargestellt, dass in diesen Fällen eine Dachbegrünung zulässig ist - auf eine verbindliche Festsetzung wird aber verzichtet, da Gründächer nicht dem Charakter der umgebend vorhandenen Bebauung entsprechen.

Technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf mindestens 30% der Dachflächen vorgeschrieben. Diese sind auch bei einer Dachbegrünung in aufgeständerter Bauweise zulässig und aufgrund bestehender positiver Synergien ausdrücklich zu empfehlen.

4.7.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und 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.

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten ab bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Gladenbach dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Darüber hinaus sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Sichtbare Elemente müssen dabei aus folgenden Materialien sein: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

4.8 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 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 öffentlichen und privaten Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer begrünt werden können.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Landschaftsgerechte Einbindung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. 30 % der Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

Begrünung von Stellplatzflächen

Ebenfalls zur inneren Gliederung und auch zur Verringerung von Aufheizeffekten sind Stellplatzflächen je angefangene 5 private oder öffentliche Stellplätze mit mind. 1 standortheimischen Laubbaum zu bepflanzen.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) 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.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

4.8.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Die naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen werden im laufenden Verfahren bearbeitet.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Baugrundstücke	5.428 m ²	69,0 %
Straßenfläche	2.435 m ²	31,0 %
GESAMT	7.862 m²	100,0 %
Grundstücke	8	
Ø Grundstücksgröße	678 m ²	

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

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

Beispiel: 600 qm * 0,4 = 240 qm

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

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: 600 qm * 0,6 = 360 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 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 – I / 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)

Stadt Gladenbach

Oktober 2025