



Stadt Gladenbach
Stadtteil Weitershausen

Bebauungsplan **„Auf der schwarzen Erde“**

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	2
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
1.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	7
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen	7
3.1.2	Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3.2	Fachgesetzliche Anforderungen	9
3.2.1	FFH-Gebiet <i>Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg</i>	9
3.2.2	Straßenrecht	9
3.2.3	Starkregenvierwer	9
3.2.4	Sonstiges	10
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	13
4.2.3	Bauweise.....	13
4.2.4	Gebäudehöhe	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Verkehrerschließung	14
4.5	Ver- und Entsorgung	15
4.6	Förderung der Sonnenenergienutzung	15
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
4.7.1	Dachgestaltung	15
4.7.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	16
4.8	Grünordnung	16
4.8.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	18
5	Flächenbilanz	18
6	Begriffsbestimmungen	18

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)	2
Abbildung 4: Bestehende Baulücken im OT Weitershausen, 10/2025	4
Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 11/2024	5
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt	7
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung	8
Abbildung 8: FNP - Änderungsentwurf	8
Abbildung 9: Ausschnitt Fließpfadkarte Starkregenviewer Hessen - Zugriff 12/2024	10
Abbildung 10: Nassstellen im Acker, Blick vom Wirtschaftsweg aus in RI SSO (06/2024)	10
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil	11
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	13
Abbildung 13: RMV-Haltestellenkarte	14

Anlagen

Geo-/ Abfalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Auf der schwarzen Erde“, Gladenbach-Weitershausen. - SL-Geotechnik GmbH, Gießen, 23.01.2025.

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

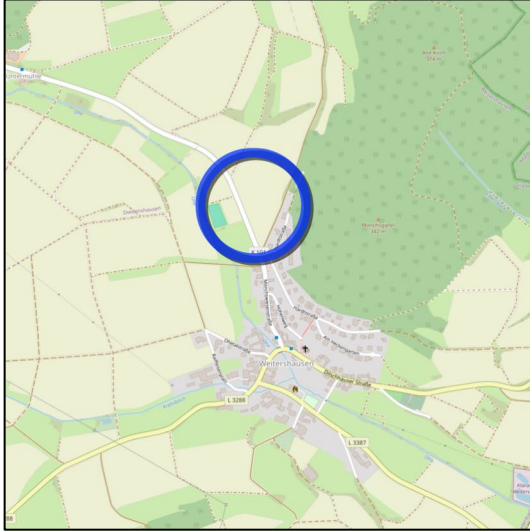


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

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 nun am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weitershausen

ein "Allgemeines Wohngebiet" für 21 Baugrundstücke auszuweisen.

Die Planung dient der Eigenentwicklung des Stadtteils und ist insofern im öffentlichem Interesse.

Darüber hinaus ist es erforderlich, für die örtliche Feuerwehr ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die südliche Spitze des Geltungsbereichs zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Siedlungsrand Weitershausen hierfür besonders gut geeignet.

Bei diesem Teilvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme, die der Gefahrenabwehr und damit der Daseinsvorsorge dient. Diese Aufgabe liegt originär in der Zuständigkeit der Stadt Gladenbach. Aufgrund der Bedeutung der Freiwilligen Feuerwehr für das Gemeinwesen ist die Bauleitplanung auch hier im öffentlichen 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 Plangebiet als zum überwiegenden Teil als „Wohnbaufläche - geplant“, am nördlichen Rand 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 05.06.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Auf der schwarzen Erde" sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

The map shows a historical cadastral area with two main plots labeled 'Flur 3' and 'Flur 7'. 'Flur 3' is a large, irregularly shaped plot outlined with a thick dashed line. It is situated between 'Auf der schwarzen Erde' to the west and 'Auf der Lauerhecke' to the east. 'Flur 7' is a smaller plot to the east of 'Flur 3', containing several smaller sub-plots. The map includes a scale bar at the bottom left, ranging from 0 to 100 meters, and a compass rose. The text 'Katasteramt' is visible in the bottom left corner. The map is labeled with various numbers and names, including 'Auf der schwarzen Erde', 'Auf der Lauerhecke', 'Flur 3', and 'Flur 7'.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

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 (§ 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 „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

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>)

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.“

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urf. 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

1.4.1 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 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:



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

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage und ein Feuerwehrstützpunkt geschaffen werden. Die Fläche ist über die westlich verlaufende Kreisstraße K 101 und die hier bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen und auch die ÖPNV-Haltestelle "Gladenbach-Weitershausen Dilschhäuser Straße" ist fußläufig gut zu erreichen. Aufgrund der ländlichen, ruhigen Siedlungslage sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet und Feuerwehrstützpunkt besonders geeignet.

Eine Überprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hat ergeben, dass im Siedlungsgebiet von Weitershausen lediglich 3 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.

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

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 Weitershausen, unter den Gesichtspunkten:

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

nur im Plangebiet „Auf der schwarzen Erde“ möglich erscheint.

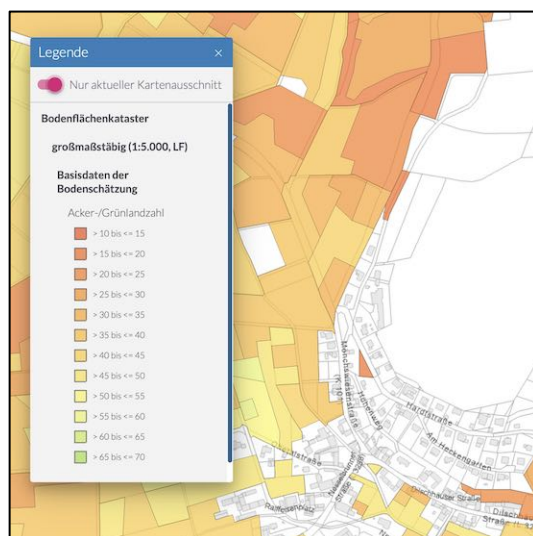


Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 11/2024

Das Plangebiet unterliegt einer Nutzung als Intensivacker. Das *Ertragspotential* der Flächen wird überwiegend mit *hoch* bis *mittel*, kleinflächig auch mit *gering* angegeben (*Bodenviewer Hessen*).

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Weitershäuser Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen* überwiegend > 25 bis <= 45) hier überwiegend im mittleren Bereich liegt.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten. Eine vorrangige

Funktion für die Agrarstruktur ist nicht feststellbar, zumal die Fläche bereits überwiegend im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche - Planung" dargestellt ist.

Die Fläche gehört mittlerweile der Stadt Gladenbach, der Pachtvertrag wurde bereits gekündigt. Bis zur Erschließung des Baugebietes wird die Fläche vom bisherigen Pächter weiter bewirtschaftet. Der Stadt gegenüber wurde kein Wunsch nach alternativen Wirtschaftsflächen geäußert.

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

1.5 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-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.

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.

2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet sowohl eine Siedlungsentwicklung im Norden mit insgesamt 21 Grundstücken für eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern,

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

als auch eine Flächenentwicklung für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Süden zu ermöglichen.

Der Neubau des Gebiets wird entsprechend dem Muster der angrenzenden Siedlungsstruktur an die K 101 angeschlossen. Dies geschieht durch die Errichtung einer Stichstraße, die den Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Grundstücken gewährleistet.

Auf Grundlage von Verkehrszählungen wurde im Vorfeld ein Anbindungsentwurf für eine Erschließung auf freier Strecke erstellt und mit Hessen Mobil abgestimmt. Der Fußläufige Anschluss an den Stadtteil Weitershausen sowie der Erhalt des Wirtschaftsweernetz wird ebenfalls sichergestellt.

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 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 6: 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 Vorbe-

haltsgebieten 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 rd. 2,4 ha landwirtschaftlicher Fläche mit max. mittlerem Ertragspotential (Acker-/ Grünlandzahl gem.

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

Bodenviewer Hessen: > 25 bis <= 45) nicht zu unterstellen (zumal die Fläche bereits überwiegend als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist) 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.

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

3.1.2 Flächennutzungsplan

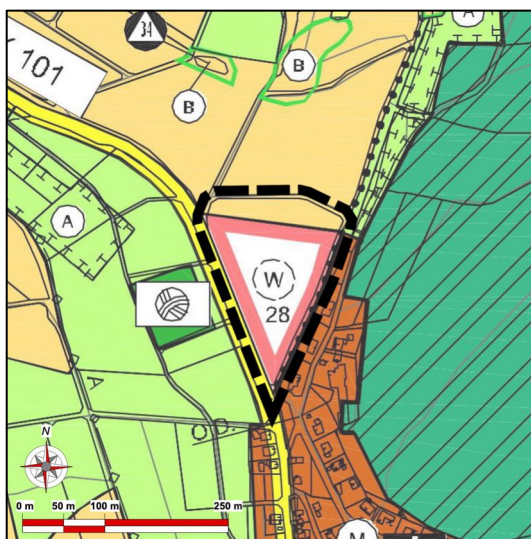


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung

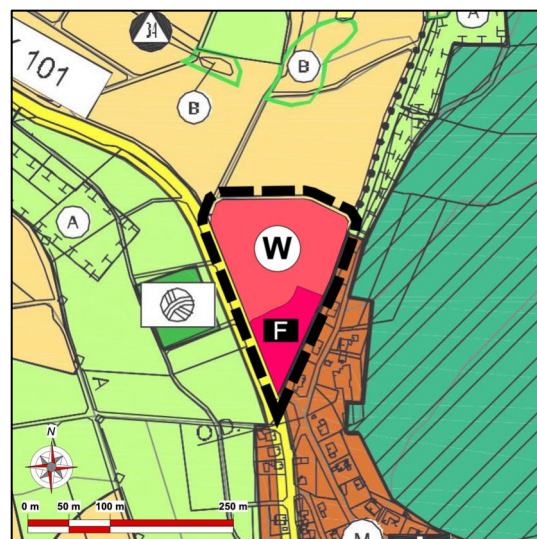


Abbildung 8: FNP - Änderungsentwurf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gladenbach stellt das Plangebiet im Großteil als „Wohnbaufläche geplant“ und entlang der nördlichen Grenze als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Norden und eine „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ im Süden festzusetzen.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich "Auf der schwarzen Erde"). Nach der Änderung wird die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Fläche als „Wohnbaufläche“ (W) und der südliche, für den Feuerwehrstützpunkt vorgesehene Teilbereich zu „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ geändert.

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

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

3.2 Fachgesetzliche Anforderungen

3.2.1 FFH-Gebiet Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg

Das 9.457 ha umfassende Schutzgebiet teilt sich in die Bereiche Nord und Süd, letzteres beginnt rd. 30 m östlich der Planfläche.

Leitbild des FFH-Gebiets sind standortgerechte, naturnahe und strukturreiche Laubwaldbestände, welche sich durch ein Angebot an Totholz, Habitatbäumen und einer vielfältigen Altersstruktur auszeichnen. Zielarten sind die Anhang II-Arten Großes Mausohr, Bechstein- und Mopsfledermaus.

Diese Zielarten wurden im betroffenen Waldbereich rund um *Hardt*, *Alte Kirch* und *Mönchsgipfel* in der Grunddatenerhebung (*Simon und Widdig, 2009*) nicht nachgewiesen. Wochenstuben und Quartiere sind ebenfalls nicht bekannt. Die Waldentwicklung wird bei Planumsetzung nicht gestört.

Möglicherweise vorkommende Zielarten werden bereits von den, teilweise unmittelbar am die Gebietsgrenze heranrückende, bestehende Siedlungsbebauung beeinflusst. Durch die Errichtung des Feuerwehrstützpunktes kann aber von erhöhten Emissionen (Licht, Lärm) ausgegangen werden.

Auf Höhe der geplanten Feuerwehr wird das Gebiet jedoch durch den Waldrand und die bestehende, z.T. mehrzeilige Wohnbebauung bereits abgeschirmt, sodass von keiner erheblichen zusätzlichen Störung im Wald auszugehen ist.

Das Vorhaben ist mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets vereinbar.

3.2.2 Straßenrecht

Der Geltungsbereich reicht in die Bauverbots- und -beschränkungszone gem. § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) hinein.

Entlang von Kreisstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 HStrG die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und 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.

Die Bauverbotszone der K 101 wird daher bei der Planung durch Festsetzung der Baugrenze auf Bebauungsplanebene beachtet.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

3.2.3 Starkregenviewer

Im Rahmen der Realnutzungskartierung wurden nördlich des Plangebiets angrenzend Nassstellen festgestellt (vgl. Anlage 1 „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung“ und Abb. unten).

Die Starkregengefährdung der überplanten Ackerfläche wird bei einer durchschnittlichen Hangneigung von 11 % mit *stark gefährdet* eingestuft. Entsprechend der

Fließpfadmodellierung wird das Gebiet von zwei möglichen Fließpfaden in der südlichen Spitze und einem Fließpfad am westlichen Gebietsrand überdeckt, entlang der Wegeflächen verlaufen ebenfalls Fließpfade.

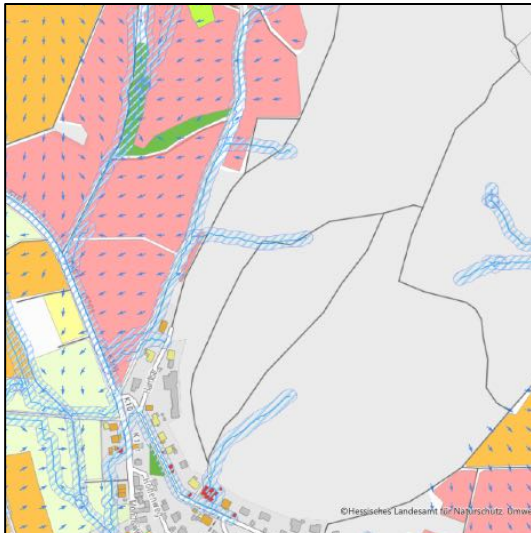


Abbildung 9: Ausschnitt Fließpfadkarte Starkregenvier Hess - Zugriff 12/2024



Abbildung 10: Nassstellen im Acker, Blick vom Wirtschaftsweg aus in RI SSO (06/2024)

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.⁷

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet, im Bereich der feuchteren Bodenbedingungen sowie des geplanten Feuerwehrstützpunktes aber werden jeweils potentielle Fließpfade von Baugebietsflächen überplant.

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

3.2.4 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen,

⁷ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

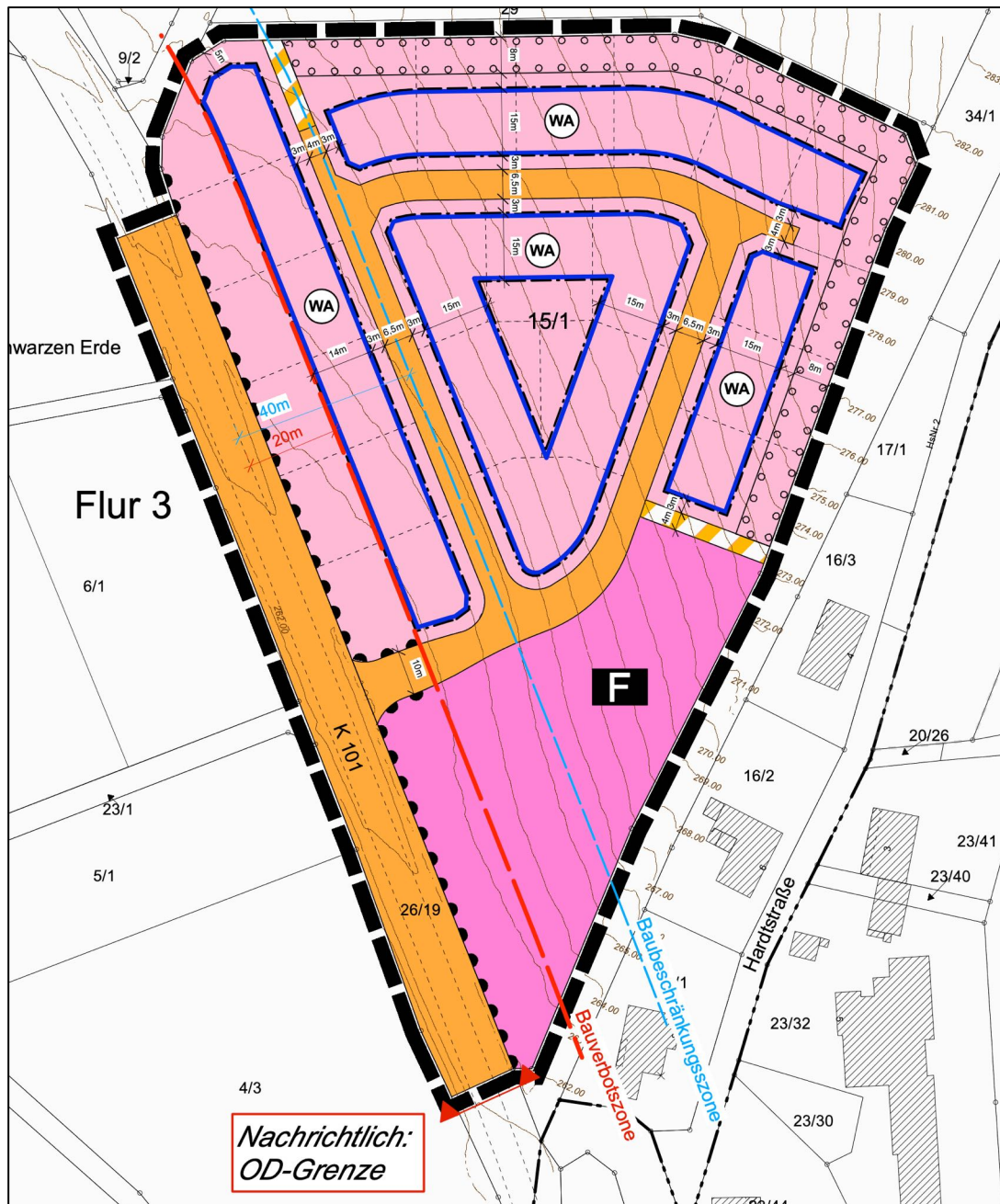


Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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 dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und entspricht dem Charakter der umgebenden Ortsrandbebauung.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und 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.

4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene südliche Spitze wird als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ (F) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätzen für den Betrieb eines Feuerwehrhauses für die örtliche Feuerwehr

Bezüglich des Feuerwehrstandorts (Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr) werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen einer Feuerwehr.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA mit 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt den Orientierungswert für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nahezu in beiden Gebieten 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 stadtoökologischen 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 WA bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO 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

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt, wobei nur Einzel- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Diese Festlegung entspricht dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild des Wohngebiets und damit auch der Umgebungsbebauung.

4.2.4 Gebäudehöhe

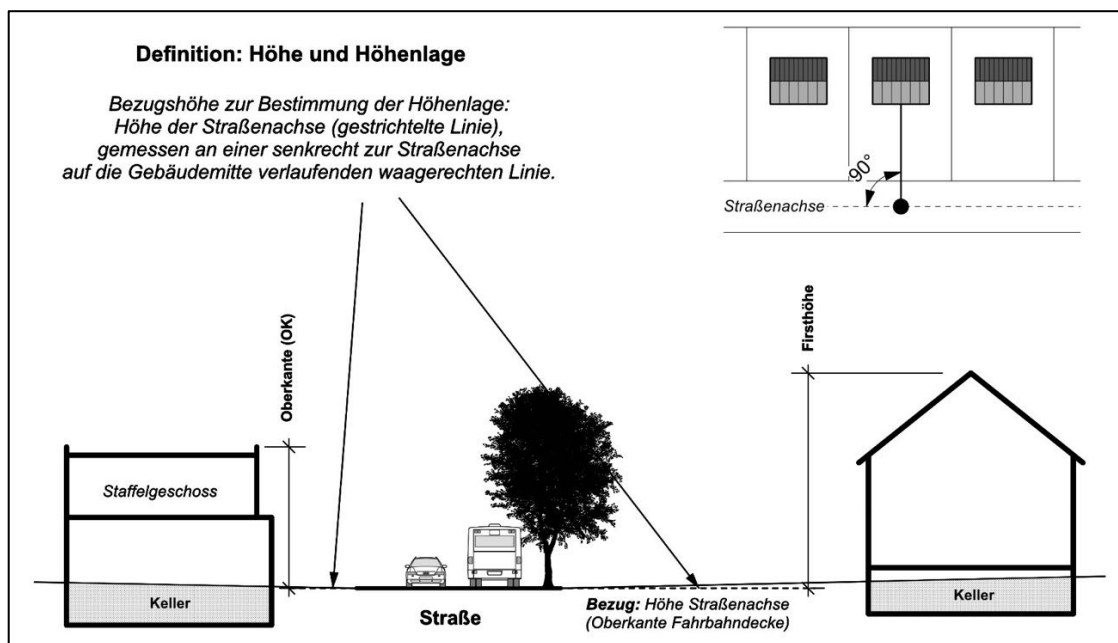


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

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 im WA auf max. 8,5 m beschränkt (Firsthöhe).

Da auch Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) zulässig sind, erfolgt hierfür eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7,5 m, bezogen auf die Oberkante der Attika des Obergeschosses als oberen Bezugspunkt.

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 sowie üblichen Bautiefen orientieren. Entlang der K 101 verläuft die Baugrenze außerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone.

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

Der Neubau des Gebiets wird entsprechend dem Muster der angrenzenden Siedlungsstruktur an die K 101 angeschlossen: Auf Grundlage von Verkehrszählungen wurde im Vorfeld ein Anbindungsentwurf für eine Erschließung auf freier Strecke erstellt und mit Hessen Mobil abgestimmt. Der fußläufige Anschluss an den Stadtteil Weitershausen sowie der Erhalt des Wirtschaftswegenetz wird ebenfalls sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, von der aus im Norden wie auch im Osten durch Fußwege eine gute Erreichbarkeit des Flurwegesystems hergestellt wird, das Wirtschaftswegenetz wird erhalten. Über dieses bzw. die *Mönchswiesenstraße* wird auch eine fußläufige Erreichbarkeit der Siedlung gesichert.

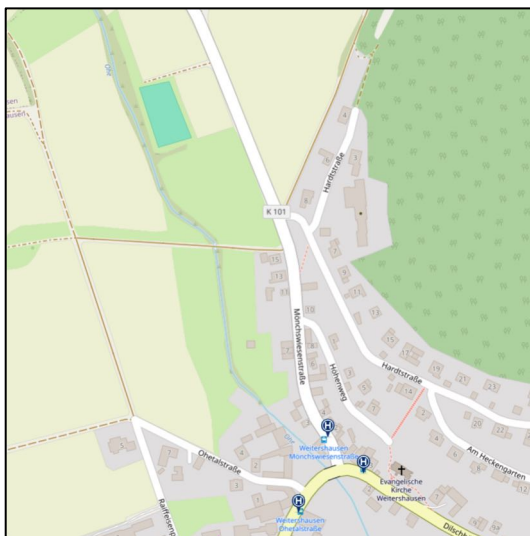


Abbildung 13: RMV-Haltestellenkarte

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist über die fußläufig gut erreichbaren RMV-Haltestellen "Gladenbach-Weitershausen Dilschhäuser Straße", "Gladenbach-Weitershausen Othetalstraße" und "Gladenbach-Weitershausen Mönchswiesenstraße" gesichert (vgl. nebenstehende Abbildung). Die Haltestellen befinden sich in bis zu 500 m Entfernung und sind somit grobe 7 Minuten Fußweg entfernt.

Die Festsetzung der Straßen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“, der nördlich und östlich neu entstehende Wirtschaftswegenanschluss wird, ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg“ festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass keine sonstigen Zufahrten auf die K 101 hergestellt werden, werden die an diese angrenzenden Baugebietsränder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

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 Unterschlüpfe 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
Wohngebiet WA	14.130 qm	58,5 %
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	4.487 qm	18,6 %
Straßenfläche K 101	2.918 qm	12,1
Straßenfläche neu	2.420 qm	10,0
Fußweg	201 qm	0,8
GESAMT	24.156 qm	100,0 %

Grundstücke	21	
Ø Grundstücksgröße	ca. 673 qm	

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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) – 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone,

Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – l

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