



Gemeinde Allendorf (Eder)
Ortsteil Somplar

Bebauungsplan Nr. 303 **„Am Nährchen, 1. Änderung“**

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- Vereinfachtes Verfahren -

März 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvoraussetzungen | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass und Änderungsinhalte | 1 |
| 1.2 | Räumliche Lage und Geltungsbereich..... | 2 |
| 1.3 | Verkehrerschließung..... | 2 |
| 1.3.1 | Motorisierter Individualverkehr..... | 2 |
| 1.3.2 | Öffentlicher Personennahverkehr | 3 |
| 2 | Verfahren | 3 |
| 2.1.1 | Verfahrensdokumentation..... | 4 |
| 3 | Bodenschutz in der Bauleitplanung | 4 |
| 3.1.1 | Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel..... | 5 |
| 4 | Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen | 6 |
| 4.1 | Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen | 6 |
| 4.2 | Bebauungsplan „Am Nährchen“ | 6 |
| 4.3 | Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen | 7 |
| 5 | Änderungsinhalte | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung/Dachneigung | 8 |
| 5.3 | Bauweise | 8 |
| 5.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 5.5 | Höhe baulicher Anlagen | 8 |
| 5.6 | Straßenverkehrsflächen..... | 9 |
| 5.6.1 | Verkehrsgrün | 9 |
| 5.7 | Dachgestaltung..... | 9 |
| 5.8 | Grünordnung..... | 9 |
| 5.9 | Umweltschützende Belange | 10 |
| 6 | Begriffsbestimmungen | 11 |

Abbildungen

| | |
|--|---|
| <i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)</i> | 1 |
| <i>Abbildung 2: Alt-Bebauungsplan „Am Nährchen“</i> | 1 |
| <i>Abbildung 3: Luftbilddausschnitt (HVBG Daten)</i> | 1 |
| <i>Abbildung 4: Plangebiet (ALKIS, HVBG)</i> | 2 |
| <i>Abbildung 5: RMV – Netzplan (Ausschnitt)</i> | 3 |
| <i>Abbildung 6: Ursprungsbebauungsplan</i> | 6 |
| <i>Abbildung 7: Bebauungsplan „Am Nährchen, 1. Änderung“ (Planteil, unmaßstäblich)</i> | 7 |

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Änderungsinhalte

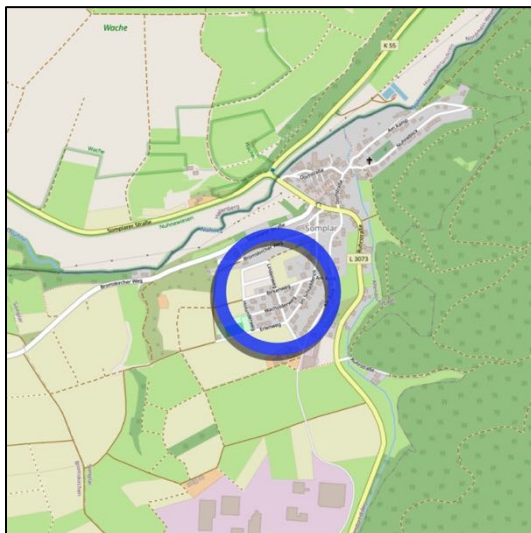


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Der Bebauungsplan Nr. 303 „Am Nährchen“ wurde zwischen 1976 und 1979 aufgestellt, um im Südwesten des Ortsteils Somplar ein qualifiziertes Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Dazu wurde das rd. 5 ha umfassende Plangebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) in festgesetzt.

Die ehemalige Gemeinde Bromskirchen hat das Baugebiet im Jahr 2022 erschlossen.

Im Rahmen des ersten Grundstücksverkauf ist aufgefallen, dass die tatsächliche Erschließung in der Örtlichkeit in Teilen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt: die Straße „Wacholderweg“ im Südosten des Plangebietes existiert im Bebauungsplan ebenso wenig, wie eine im Nordwesten ausparzellierte Verbindung zwischen nördlichen Verlängerungen des Lindenwegs und des Holunderwegs. Demgegenüber wurde eine, in diesem Bereich festgesetzte, Stichstraße zur Erschließung zweier Grundstücke in zweiter Reihe, im Rahmen der erfolgten Flurstücksneuordnung nicht umgesetzt.

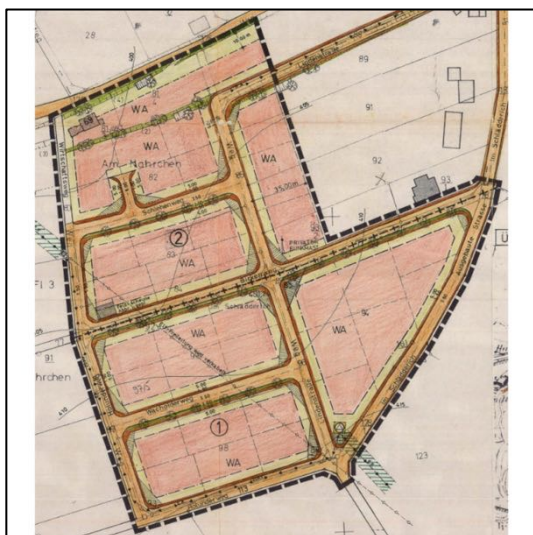


Abbildung 2: Alt-Bebauungsplan „Am Nährchen“



Abbildung 3: Luftbildausschnitt (HVBG Daten)

Insofern wurde ein Erfordernis zur Anpassung des Bebauungsplans an die abweichend erfolgte Erschließung und Grundstücksaufteilung festgestellt. Im Zuge dieser Änderung wurden auch die textlichen Festsetzungen zur Definition der Gebäudehöhen sowie zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücksfreiflächen im Hinblick auf eine bessere

Handhabbarkeit überarbeitet. Dabei blieben die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Allendorf (Eder) hat daher in ihrer Sitzung am _____.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nährchen“ gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

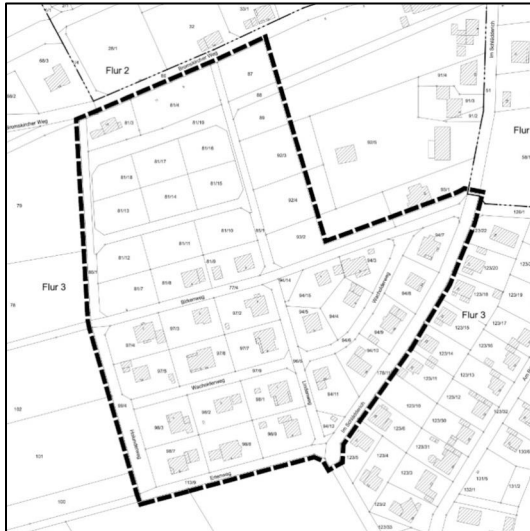


Abbildung 4: Plangebiet (ALKIS, HVBG)

Der Geltungsbereich der Planänderung am westlichen Siedlungsrand von Somplar umfasst den gesamten Ursprungsbebauungsplan „Am Nährchen“ mit einer Größe von rd. 5 ha.

Das Plangebiet ist bereits für eine Erschließung und wohnbauliche Nutzung ausparzelliert und im südlichen Teil bereits bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt bzw. tangiert folgende Flurstücke in der Gemarkung Somplar, Flur 3:

Flurstücke: 77/4 (tw.), 80/1, 81/10, 81/11, 81/12, 81/19, 81/3, 81/4, 81/7, 81/8, 81/9, 85/11, 87 (tw.), 88 (tw.), 89 (tw.), 92/3 (tw.), 92/4 (tw.), 93/1 (tw.), 93/2 (tw.), 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/7, 94/8, 94/8,

94/9, 94/10, 94/11, 94/12, 94/14, 94/15, 96/5, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/9, 98/1, 98/2, 98/3, 98/7, 98/8, 98/9, 99/4, 113/9 (tw.) und 178/11 (tw.).

1.3 Verkehrserschließung

1.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über das bereits vorhandene innere Erschließungssystem gesichert, das im Südosten über die Ortsstraße „Im Schlädlerich“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

1.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

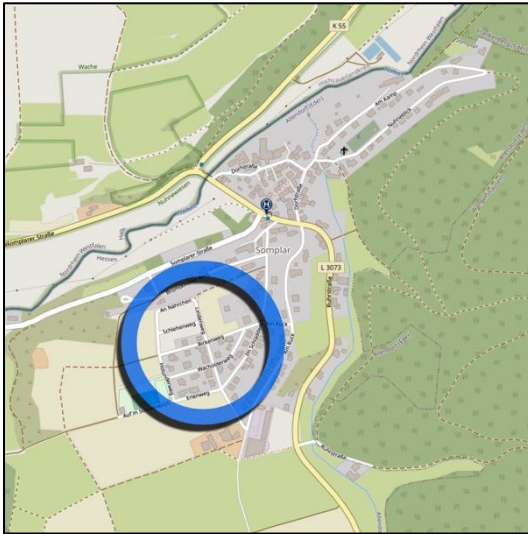


Abbildung 5: RMV – Netzplan (Ausschnitt)

Die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs beträgt, je nach Startpunkt im Plangebiet zwischen 5 – 10 min (300 – 600m).

Für einen Ortsteil im ländlich geprägten Umfeld ist diese Anbindung als „gut“ zu bewerten.

2 Verfahren

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen 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.

2.1.1 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage | Datum / Zeitraum |
|-----|---|---------------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | ___.___.2026 |
| 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 | ___.___.____ |

3 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 sein¹.

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 Innenentwicklung²) 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

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

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.“

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“*“.⁴

3.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Die Planänderung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind.

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Änderung nicht umgenutzt.

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

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

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen

Die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung verfolgte Planungsziele berühren keine Regelungsinhalte der übergeordneten räumlichen Planungsebenen und darüber hinaus auch keine sonstigen fachplanungsrechtlichen Belange.

4.2 Bebauungsplan „Am Nährchen“



Abbildung 6: Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Am Nährchen" (Satzungsbeschluss am 22.03.1979, genehmigt am 11.06.1979) wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließung eines Wohngebietes am südwestlichen Siedlungsrand von Somplar zu schaffen.

Das Plangebiet wurde daher als „**allgemeines Wohngebiet**“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die **verkehrliche Erschließung** schließt im Osten an die Ortsstraße „Im Schläderich“ an und erfolgt im Plangebiet über eine leiterförmige Struktur, bestehend aus den beiden flankierenden Achsen „Holunderweg“, entlang der westlichen Plangebietsgrenze und „Lindenstraße“ als östliche Achse. Diese beiden Achsen werden horizontal durch drei Straßenabschnitte verbunden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 und eine gestaffelte **Geschossflächenzahl** von 0,4, bei einem zulässigen **Vollgeschoss** (I) und von 0,6, bei zwei Vollgeschossen (II) – die auch gleichzeitig die zulässige Obergrenze darstellen, jeweils in „offener Bauweise“ (o), festgesetzt.

Die **Mindestgröße** der Baugrundstücke wurde auf 700 m² und die **Mindestlänge** der Baugrundstücke entlang der Straße wurde auf 20 m festgelegt.

Die **Dachgestaltung** wurde sehr kleinteilig, in Relation zur zulässigen Höhe eines Kniestockes und der jeweils gewählten Anzahl von Vollgeschossen festgelegt:

- bei einem Vollgeschoss und einer Dachneigung von 0° - 30° wurde die Höhe des Kniestockes auf 25 cm begrenzt, während bei einer Dachneigung von 40° - 45° die maximale Höhe des Kniestockes 60 cm betrug,
- bei zwei Vollgeschossen wurde die Dachneigung auf 0° - 45° und der Kniestock auf eine Höhe von max. 25 cm begrenzt,
- auf Dächern mit einer Dachneigung über 30° wurden Dachgauben für zulässig erklärt. Ergänzend dazu wurde geregelt, dass die Länge der Gauben 6/10 der Hauslänge und die Gaubenhöhe zwischen Dachaustritt und der Traufe der Gauben das Maß von 1,50 m nicht überschreiten darf.

Die zulässige **Gebäudehöhe** wurde talseitig auf eine Traufhöhe von 6,00 m beschränkt. Ergänzend dazu wurde für 1-geschossige Gebäude in Hanglage der Ausbau

des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO für zulässig erklärt.

Darüber hinaus wurden differenzierte Festsetzungen zur **Gestaltung** von Böschungen sowie von Vorgarteneinfriedungen und zur anteiligen **Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** getroffen.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde in begrünter Böschungstreifen als „**private Grünfläche**“ festgesetzt. Damit wurde u.a. klargestellt, dass die nördlich angrenzenden Baugrundstücke über den nördlich angrenzend verlaufenden „Bromskircher Weg“ erschlossen werden.

4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

5 Änderungsinhalte

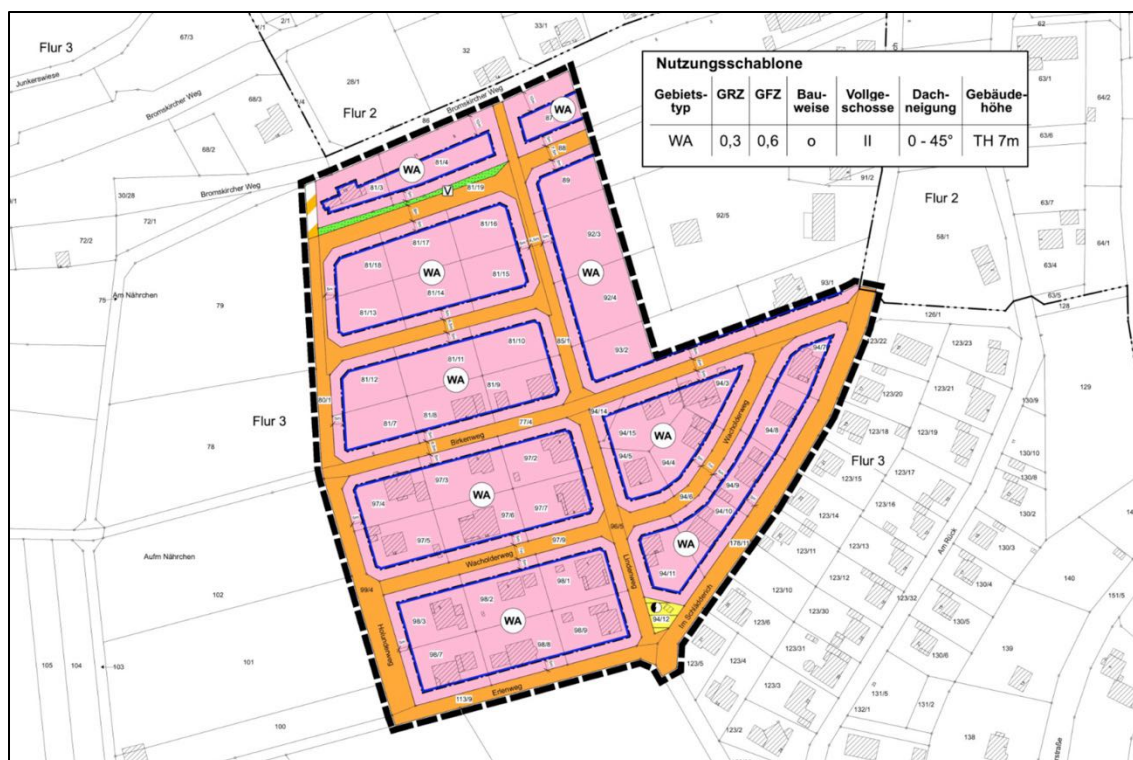


Abbildung 7: Bebauungsplan „Am Nährchen, 1. Änderung“ (Planteil, unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unverändert: Das Plangebiet bleibt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen und betrieblichen Anforderungen im Hinblick auf die bestehende Ausprägung des Baugebietes und die beabsichtigte als unverträglich eingestuft werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung/Dachneigung

Die bislang bereits bestehenden Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
- Dachneigung: 0° - 45°

In Bezug auf die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen differenzierten Regelungen zum Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit Dachneigungen und Kniestockhöhen (siehe Kap. 4.2) erfolgt eine „Entschlackung“ dahingehend, dass nun nur noch die o.g. Obergrenzen festgesetzt werden und auf die Regelung zur Höhe eines Kniestocks vollständig verzichtet wird.

5.3 Bauweise

Die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO bleibt unverändert. Demnach dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Der Abstand von 5 m zu den angrenzend verlaufenden Straßen wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und für die veränderte Straßenerschließung entsprechend fortgeschrieben, so dass diesbezüglich ein einheitliches Bild

Da von der Festsetzungsmöglichkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO kein Gebrauch gemacht wurde, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind zugelassen werden.

5.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Ursprungsfestsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (siehe Kap. 4.2), die eine talseitige Traufhöhe von 6m festlegte und zusätzliche noch eine Sonderregelung für Gebäude mit einem Vollgeschoss enthielt, jedoch keine klarstellende Aussage zur Definition des unteren Bezugspunktes zur Höhenermittlung wird wie folgt neu gefasst:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Traufhöhe (TH) max. 7 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Gebäudeaußenwand als unteren

Bezugspunkt, in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, als oberen Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit Flachdach (0° - 5°) entspricht die Traufhöhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses (Attika).

Damit gilt nun eine einheitliche Regelung, sowohl für Gebäude mit einem, als auch für Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Darüber hinaus sind damit die Bezugspunkte, auch für Gebäude mit Flachdach, klar definiert.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der gebietsinternen Straßenerschließung wird an die, auf Grundlage des, z.T. abweichend vom Ursprungsbebauungsplan erfolgten Flurstücksneuordnung, umgesetzten Straßenausbaus, angepasst.

Die Straße „Wacholderweg“ im Südosten des Plangebietes existiert im Ursprungsbebauungsplan ebenso wenig, wie eine im Nordwesten ausparzellierte Verbindung zwischen nördlichen Verlängerungen des Lindenwegs und des Holunderwegs. Demgegenüber wurde eine, in diesem Bereich festgesetzte, Stichstraße zur Erschließung zweier Grundstücke in zweiter Reihe, im Rahmen der erfolgten Flurstücksneuordnung nicht umgesetzt.

5.6.1 Verkehrsrün

Der im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte schmale Geländestreifen im Nordwesten des Plangebietes wurde im Rahmen der erfolgten Flurstücksneuordnung in eine öffentliche Wegeparzelle einbezogen. Daher wird dieser begrünte Streifen nun in die Festsetzung als öffentliches „Verkehrsrün“ umgewidmet.

5.7 Dachgestaltung

Die Änderungskonzeption beinhaltet, neben der Aufhebung einer Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung auch die Lockerung der damit zusammenhängend festgesetzten flachen Dachneigung auf 0° - 45°, wobei Flachdächer und flachgeneigte Dächer weiterhin mindestens extensiv zu begrünen sind.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Flachdächer auch als begrünte Dächer zulässig und ausdrücklich erwünscht sind.

Dies gilt in gleichem Maße für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen. Im Falle von begrünten Dächern sollten diese in aufgeständerter Form realisiert werden.

5.8 Grünordnung

Die im Ursprungsbebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zur:

- Anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen („60 – 80% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.“)

- Zur 2 m breiten Grünstreifen inkl. Baumpflanzungen entlang einzelner Straßenabschnitte

werden im Zuge dieser 1. Änderung zusammengefasst zu der neuen und klareren Regelung, dass alle nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

Die Anpflanzverpflichtung wird ergänzt um die Beschränkung auf standortheimische Laubgehölze.

Für Fußwege, Wirtschaftswege und private Stellplätze wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

5.9 Umweltschützende Belange

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.

Die oben beschriebenen Änderungen beinhalten im Wesentlichen die planungsrechtliche Anpassung der Erschließungskonzeption an die abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans erfolgte Entwicklung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer besseren Handhabbarkeit vereinfacht und auch die Regelungen zur Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen und Straßenrandbereichen auf eine stärkere Begrünung privater Grundstücksfreiflächen in Verbindung mit der Beschränkung auf standortheimische Laubgehölze konzentriert.

Durch diese Änderungen

- werden keine neuen Bauflächen planungsrechtlich gesichert und auch
- keine eingriffsrelevante Nachverdichtung im Baugebiet vorbereitet.

Ergänzend zu den oben beschriebenen Änderungen von Festsetzungsinhalten, erfolgt die Ergänzung zahlreicher Hinweise für die nachfolgende Ausführungsebene:

- zu aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Bodenschutz,
- zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 35 HeNatG) für die Außenbeleuchtung sowie
- zur Minderung der Lichtverschmutzung
- zur Sammlung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)
- zum Ausschluss von Schottergärten (§ 39 Abs. 9 HeNatG). In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass hiervon „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation nicht betroffen sind.

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

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

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) – 0,6 (Beispiel)

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (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 – II (als Höchstmaß)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 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)

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)