Stadt Karben
Stadtteil Kloppenheim

Bebauungsplan Nr. 228
„Alte Straße / Höhenweg“

1. Änderung + Erweiterung



Übersicht

Begründung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: November 2017

Inhaltsverzeichnis:

1 Ausgangssituation und Beschlusslage 3
2 Lage und Größe des Plangebiets 4
3 Planungsrechtliche Situation 4
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan 4
3.2 Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“ 5
3.3 Abgrenzungssatzung 7
3.4 Sonstige Zusammenhänge 7
Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel 7
Wasserwirtschaftliche Belange 7
Immissionen 7
4 Bestand 8
4.1 Baugebiet 8
4.2 Private Grünfläche / Gärten im Süden 9
5 Naturschutzfachliche Belange 9
5.1 Artenschutz 9
5.2 Grünordnung / Eingriffe 10
Änderungsbereich / Baugebiet 10
Erweiterungsbereich / private Grünflächen 11
5.3 Sonstiges 11
6 Planung 11
6.1 Allgemeines 11
6.2 Geltungsbereich Baugebiete 12
6.3 Art der baulichen Nutzung 12
6.4 Maß der baulichen Nutzung 12
6.5 Höhenentwicklung 12
Gebiet 1-3 12
Gebiet 4 13
Gebiet 5 14
6.6 Bauweise 14
6.7 Nebenanlagen und Bauteile im Osten 15
6.8 Private Grünflächen / Gärten 15
7 Ver- und Entsorgung 16
8 Redaktionelle Anpassungen 17
9 Flächenspiegel / Planungsstatistik 17
10 Quellen 17

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (M. 1/1.000)
- Artenschutzrechtliche Prüfung durch Naturprofil, Friedberg, 2017

1 Ausgangssituation und Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg - 1. Änderung + Erweiterung“ in der Gemarkung Kloppenheim gefasst.

Mit der Planänderung sind verschiedene Unangepasstheiten in Bezug auf die inzwischen entstandene Bebauung zu bereinigen. Vorrangig ist der Bereich einer Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1990 am östlichen Ende der Straße „Am Kirchfeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Straße / Höhenweg“ aus dem Jahr 1969 zu überführen. Damit wird planungsrechtlich auf aktuelle Vorstellungen zur Weiterentwicklung der dortigen Bebauung reagiert. Aus städtebaulichen Gründen soll die damit einhergehende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung eine Entsprechung im bisherigen Geltungsbereich haben.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der nordwestliche Eckbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen, da es hier zu einer Überschneidung mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222 „Grundschule Kloppenheim“ kommt. Der in diesem Bereich befindliche Feldweg wird mit dem Bebauungsplan 222 als Pflanzfläche für das Schulgrundstück überplant.

Einbezogener Bereich im Süden

Aufgrund von Erkenntnissen aus dem im Juli / August 2017 durchgeführten Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) ist es notwendig, in einem weiteren Verfahrensschritt die an den ursprünglichen Geltungsbereich des alten Bebauungsplans 66 angrenzende Gartenzone in die Planung einzubeziehen. Diese Gartenzone ist derzeit planungsrechtlich „Außenbereich“, de facto aber Teil der Wohngrundstücke auf der Südseite des „Kirchfeldes“. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Anlagen – Gartenhütten usw. – sind im Außenbereich unzulässig. Im Sinne des der Planung zugrunde liegenden Ziels, Unangepasstheiten der Entwicklung planungsrechtlich zu bereinigen, wird der Geltungsbereich im Süden deshalb um ca. 4.200 qm bis zur Wegeparzelle 336 ausgeweitet.

Verfahren

Mit den Änderungen und der Erweiterung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die im Laufe des Verfahrens erforderlich gewordene Einbeziehung der Hausgärten im südlichen Geltungsbereich erfordert keinen Verfahrenswechsel. Die Grundzüge der Planung werden mit der Gebietserweiterung nach wie vor nicht berührt, da weder eine wesentliche Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung noch Änderungen an der Erschließung vorgenommen werden.

Da darüber hinaus die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Das heißt u.a.:

- Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Alte Straße – Höhenweg“ und des daran anschließenden Satzungsgebiets umfassen die bebauten Wohngrundstücke um die „Alte Straße“ und „Am Kirchfeld“. Im Osten, also im topografisch deutlich tiefer gelegenen Bereich, schließt sich eine Sportanlage an. Die unbebauten Flächen im Süden sind landwirtschaftlich genutzt. Im Norden sind die von der Bahnhofstraße erschlossenen bebauten Grundstücke. Dominierend ist hier die Kirche St. Johannes Nepumuk.

Der Bebauungsplan „Alte Straße – Höhenweg“ liegt im Süden des Stadtteils Kloppenheim, südlich der Bahnhofsstraße. Die Straße „Am Kirchfeld“ ist eine kleine Sackgasse, die von der hier ebenfalls als befahrbare Straße endenden „Alten Straße“ nach Osten abgeht und an einer Hangsituation endet.

Das daran anschließende und in einen neuen Gesamt-Geltungsbereich einzubeziehende Satzungsgebiet umfasst die Hangsituation. Der einbezogene Gartenbereich bis zur Wegeparzelle 366 ist ca. 4.200 qm groß.

Das Plangebiet, also der neue Gesamt-Geltungsbereich einschließlich der Gartenflächen, hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

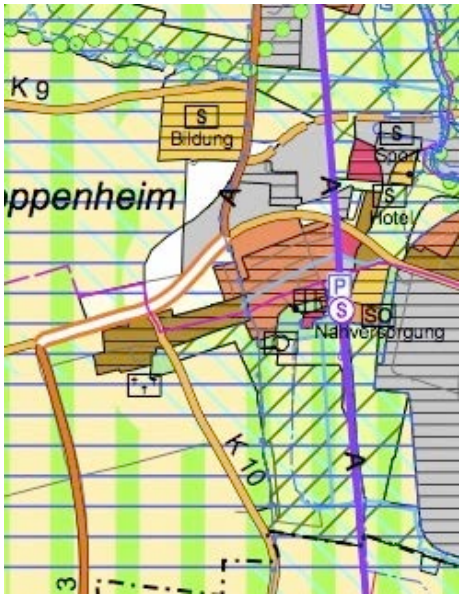
3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche / Bestand dargestellt. Die im Rahmen einer Abrundungssatzung bebaute Parzelle am südöstlichen Rand liegt auf einer Fläche, die als "Grünfläche -Sportanlage ... " sowie "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt ist. Diese

Abweichung betrifft aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung.[1]

Der einbezogene Bereich im Süden ist Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und der Signatur „Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“.



Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

Durch die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet im Norden und private Grünfläche im Süden kann die Planung als an die Vorgaben des Flächennutzungsplans angepasst gesehen werden.



Ausschnitt aus dem alten Flächennutzungsplan der Stadt von 1998

Unterstützt wird diese Einschätzung durch den alten Flächennutzungsplan der Stadt Karben, der in dem südlichen Bereich bereits Freizeitgarten / Kleingärten / Grabeland vorsah.

3.2 Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan deckt mit seinem Geltungsbereich die bebauten Bereiche beiderseits der „Alten Straße“ und der davon abgehenden Sackgasse „Am Kirchfeld“ ab. Der südliche Verlauf des Geltungsbereichs hat nur ab-

[1] Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 18.07.2017

schnittsweise einen Bezug zu Parzellengrenzen. Letztlich wird mit dem Abstand dieser Grenze von gut 30 m zum „Kirchfeld“ eine übliche Tiefe von Wohngrundstücken definiert.

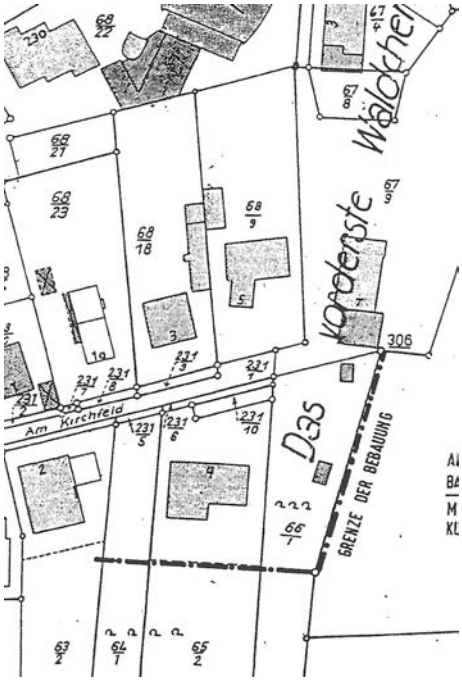
Das Planungsrecht beschränkt sich zeitbedingt auf wenige Festsetzungen, mit denen im wesentlichen die überbaubaren Fläche, die Bauweise (offen) und das Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

Die zum westlichen Rand hin orientierte Bebauung entspricht mit maximal 2 Vollgeschossen sowie GRZ 0,4 / GFZ 0,7 im wesentlichen heute üblichen Ausnutzungswerten. Für alle übrigen Baugrundstücke gibt es mit GRZ 0,4 / GFZ 0,4 und maximal 1 Vollgeschoss vergleichsweise niedrige Vorgaben. Dabei ergibt sich allerdings eine gewisse Diskrepanz zur sehr intensiven Bebauung einzelner Grundstücke. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit damit begründet, dass durch die vereinzelte Bebauung am Höhenweg und die damit einhergegangene Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen eine weitere Erschließung der Flächen an der Alten Straße und am Höhenweg abzuleiten war.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Straße – Höhenweg“, 1969

3.3 Abgrenzungssatzung



Die 1990 hinzugekommene „Abgrenzungssatzung“ definiert lediglich den in die bebaute Ortslage einzubeziehenden Bereich und bezieht sich dabei auf die (heute) vorhandene Grundstücksgrenzen im Osten und Süden. Vorgaben zur baulichen Nutzung im Ergänzungsbereich gibt es nicht. Genehmigungen sind bisher auf der Basis von § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Lage zwischen der Wohnbebauung im Westen und den letztlich unbebauten Sportflächen im Osten getroffen worden.

Ausschnitt aus der Abgrenzungssatzung 1990

3.4 Sonstige Zusammenhänge

Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet nicht mit grundsätzlich neuen Erkenntnissen zu den Themen Altlasten, Bodenfunde und Kampfmittel zu rechnen ist.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I. Die geltenden Verbote sind zu beachten.

Immissionen

Das Straßen- und Verkehrsmanagement HessenMobil hat in seiner Stellungnahme klargestellt, dass gegenüber den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen (Bundesstraße 3, Kreisstraße 10, Landesstraße 3205) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt bestehen.

4 Bestand

Bei der Erfassung der Bestandssituation ist zu unterscheiden zwischen dem eigentlichen Baugebiet, das im wesentlichen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des zu ändernden Plans ist, und den in den Geltungsbereich einbezogenen Gartenflächen im Süden, die planungsrechtlich derzeit noch „Außenbereich“ sind.

4.1 Baugebiet

Das Plangebiet im alten Geltungsbereich ist praktisch vollständig mit freistehenden Wohnhäusern bebaut.

Die planungsrechtliche Differenzierung in einen westlichen Bereich mit maximal 2 Vollgeschossen und dem Rest des Plangebiets mit maximal 1 Vollgeschoss ist in der Realität nur bedingt nachvollziehbar. Insbesondere die Höhenentwicklung ist, bedingt durch topografische Unterschiede mit teilweise ausgebauten Souterraingeschossen und durch Dachgeschosse, die rechnerisch kein Vollgeschoss sind, kaum mit den Unterschieden im Planungsrecht in Zusammenhang zu bringen.

Im Innenbereich zwischen Kirchfeld und Bahnhofstraße gibt es nennenswerte unbebaute Grünbereiche. Besonders stattliche Häuser stehen in dem lediglich mit einem Vollgeschoss festgesetzten südlichen Teil des Plangebiets. Solche Unterschiede erklären sich eher durch Grundstückszuschnitte, Erschließungsmöglichkeiten und Eigentumsverhältnisse.

Im Süden entwickeln sich die Privatgärten der vom „Kirchfeld“ erschlossenen Bebauung bis zur dortigen Wegeparzelle 366, die eine Verbindung zwischen „Alter Straße“ und dem von der Straße „Am Hang“ abgehenden Randweg des Sportplatzes herstellt. Die Grundstücke sind zur Wegeparzelle hin einheitlich eingefriedet. Im steilen Hangbereich ist die Parzelle nicht bestimmungsgemäß zu benutzten.

Beachtenswert ist die Topografie im Plangebiet und seiner Umgebung:

Plangebiet: Höchster Punkt ist das südliche Ende der Alten Straße, also etwa dort wo der Geltungsbereich die Straße schneidet. Von hier aus fällt die Straße sowohl nach Norden als auch – als landwirtschaftlicher Weg – nach Süden ab. Die von der Alten Straße abgehende Straße „Am Kirchfeld“ hat ein deutliches Gefälle nach Osten und endet dort an der in den Geltungsbereich einbezogenen Hangbebauung.

Umfeld / Gelände: Die erheblichen Höhenunterschiede setzen sich in der Umgebung des Plangebiets fort. Die Alte Straße fällt nach Norden, zur Bahnhofstraße (Ost) bzw. Frankfurter Straße (West) weiter ab. Nach Osten gibt es über Bahnhofstraße und – davon abzweigend – die Straße „Am Hang“ sowie dem Sportplatzgelände im Süden einen weiteren erheblichen Niveauunterschied. Vom überwiegend ebenen Sportgelände verläuft dann parallel zum Südrand des Plangebiets die Wegeparzelle 336 zur

Feldwegverlängerung der „Alten Straße“ und überbrückt damit den Niveauunterschied zwischen dem niedrigsten bis fast zum höchsten Bereich des Gebiets.

4.2 Private Grünfläche / Gärten im Süden

Die einbezogene Gartenfläche im Süden ist Teil der Wohngrundstücke „Am Kirchfeld“, die damit um ca. 45 – 60 m verlängert werden. Aufgrund des damit bestehenden Spielraums sind in diesem Teil des Plangebiets verschiedene der Nutzung entsprechende Nebenanlagen entstanden – Gartenhütten, Swimming-Pools, Terrassen, Anlagen zur Bienenhaltung usw..

Die Bandbreite der Nebenanlagen ist also groß. Ihre Dimension entspricht den in der Fläche und mit dem Standort gebotenen Möglichkeiten und ist letztendlich in Anbetracht der städtebaulichen Zusammenhänge plausibel und angemessen.

5 Naturschutzfachliche Belange

5.1 Artenschutz

Eine Zusammenfassung des Prüfergebnisses ergibt[2] „Im Wirkraum des Plangebiets ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (gelegentlich durchfliegende oder jagende Fledermausarten bzw. an potenziellen Tagesschlafplätzen) möglich. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung (zusätzliches Vollgeschoss, Stellplätze oder Garagen) führt jedoch zu keinen erheblichen Einschränkungen der Nahrungshabitate bzw. Flugkorridore. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten (Quartiere) der Arten bis zum Baubeginn ist jedoch nicht ausgeschlossen. Durch die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen verhindert: der Beginn von Bau- Rodungs- oder Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden ist hiernach nur außerhalb der Aktivitätsphase oder nach vorheriger Inspektion auf einen Besatz zulässig.

Potenziell kommen im Plangebiet ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen vor, sie verlieren durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten einen kleinen Teil ihres angestammten Lebensraums. Dabei handelt es sich um kleinflächige Nahrungshabitate und/oder potenzielle Brutplätze. Die ökologischen Funktionen dieser Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang jedoch sicher gewahrt. Durch die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert: die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. der Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten an beste-

[2] NATURPROFIL 2017

henden Gebäuden ist hiernach nur außerhalb der Brut- und Setzzeit oder nach vorheriger Inspektion auf einen Brutbesatz hin zulässig.

Mit der Einbeziehung der südlichen Gartengrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und ihrer bauplanungsrechtlichen Sicherung sind zunächst keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe verbunden. Die vorstehend aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gelten auch hier. Der Baumbestand mit einer potenziell höheren artenschutzfachlichen Bedeutung wird erhalten.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 228 bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahme vermieden bzw. bleibt die ökologische Funktion solcher Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen.“

5.2 Grünordnung / Eingriffe

Die Eingriffe in den Bauflächen und den privaten Grünflächen sind bereits erfolgt. Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes dennoch hingewiesen.

Änderungsbereich / Baugebiet

Das Erfordernis einer Grünordnungsplanung ergibt sich sowohl in Bezug auf die rechtliche Basis (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) als auch die Fixierung des relevanten planungsrechtlichen Bestandes nicht. Eingriffe aufgrund der Planänderung sind grundsätzlich zulässig – ergeben sich aber aufgrund des o.g. ebenfalls nicht.

Durch die Planänderung werden keine neuen Bauflächen vorbereitet, die einen maßgeblichen Neueingriff in den Boden hervorrufen. Eine bauliche Nutzung war im gesamten Plangebiet und gleichen Umfang bereits durch die rechtskräftigen Satzungen (Bebauungsplan und Abgrenzungssatzung) möglich. Weder die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen noch die Grundflächenzahlen wurde erhöht. Angepasst wurden mit der Planänderung lediglich die Geschossflächenzahlen und die Anzahl der

zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen. Dies wiederum ist ganz im Sinne des Bodenschutzes, da auf der gleichen Grundfläche eine höhere Gesamtausnutzung erreicht werden kann. Durch die Nachverdichtung wird dem Belang, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

Erweiterungsbereich / private Grünflächen

Da die bereits erfolgten Eingriffe im südlichen Erweiterungsbereich bisher planungsrechtlich nicht gesichert und damit auch nicht bilanziert waren, wird für diesen Bereich eine gesonderte Biotopwertbilanzierung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen
- zur Begrenzung des Maßes der Nebenanlagen und
- zum Erhalt des höherwertigen Baumbestandes,

ergibt sich ein Biotopwertdefizit von rund 12.000 Biotopwertpunkten[3]. Die erforderliche Ausgleichszahlung ergibt bei 0,35 € / Defizitpunkt einen Betrag von. 4.280 €, der auf die Grundstückseigentümer umzulegen ist.

5.3 Sonstiges

Von Seiten der Naturschutzverbände wird empfohlen, bei der Neugestaltung und Ausrichtung der Dachflächen eine Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen und bei Flachdächern und geringer Dachneigung eine Dachbegrünung einzuplanen.

6 Planung

6.1 Allgemeines

Ausgangspunkt für die Planung sind konkrete Umbauabsichten auf der Parzelle 66/3, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu vereinbaren sind. Das betrifft den kleinen Bereich am Südostrand des Geltungsbereichs, der 1990 durch eine Abgrenzungssatzung in die bebaute Ortslage einbezogen wurde.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg sollen allerdings im Rahmen der Planänderung verschiedene Unangepasstheiten in Bezug auf die inzwischen entstandene Bebauung bereinigt werden.

Dies betrifft in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung: Aus städtebaulichen Gründen soll eine Vereinheitlichung und Anpassung erfolgen. Dies ermöglicht eine der Lage im Stadtgebiet– u.a. Bahnhofsnähe – entsprechende maßvolle Nachverdichtung.

[3] NATURPROFIL 2017

6.2 Geltungsbereich Baugebiete

Die Festlegung des Geltungsbereichs für die Wohngebiete betrifft abweichend vom rechtskräftigen Plan in erster Linie die Einbeziehung der Fläche der Abgrenzungssatzung im Osten. Damit wird inhaltlich und rechtlich zusammenhängendes Planungsrecht für die Wohnbebauung an „Alter Straße“ und „Am Kirchfeld“ geschaffen. Das tiefer gelegene und anderweitig erschlossene Sportplatzareal einschließlich der an die Straße „Am Hang“ angebundenen Gebäude bleibt außerhalb des Geltungsbereichs.

Ansonsten ist der Geltungsbereich für die Wohngebiete weitestgehend deckungsgleich mit der rechtskräftigen Planung. Er orientiert sich an vorhandenen Parzellengrenzen. Abweichungen im Detail ergeben sich in Anhängigkeit von der seit Rechtskraft des alten Plans vorgenommenen Parzellierung und der entstandenen Bebauung.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte nördliche Geltungsbereich bleibt bzw. wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eingeschränkt wird diese Nutzung durch textliche Festsetzungen, die die kirchlichen Anlagen und die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulassen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl klargestellt.

Danach gilt für das Plangebiet wie bisher eine GRZ von 0,4. Darüber hinaus kann diese zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Bei der GFZ erfolgt eine durchgehende Festsetzung auf 0,8. Diese Erhöhung ermöglicht insgesamt eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen.

6.5 Höhenentwicklung

Gebiet 1-3

Die Anzahl der Vollgeschosse analog zu den bisherigen Festsetzungen im westlichen Teilbereich des Plangebiets wird fast durchgehend, mit Ausnahme des Bereichs der

früheren Abgrenzungssatzung östlich des Wendehammers der Straße „Am Kirchfeld“ auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung wird ergänzt durch eine Festsetzung zur Höhenentwicklung, die klarstellt, welche maximalen Traufhöhe zulässig ist. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Dieser Bezug trägt sowohl der vorhandenen, durch deutliche Niveauunterschiede geprägten Topographie als auch der Bestandssituation mit fertig ausgebauten Straßen Rechnung. Andere Bezüge wie z.B. NN-Höhen scheiden hier aus.

Gebiet 4

Eine Sondersituation ergibt sich im Bereich des Hangs im Osten. Die dortige Bebauung ist zum einen nur in einem kurzen Abschnitt, nämlich im Norden, im Bereich des Wendehammers, an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Das Grundstück erstreckt sich ansonsten parallel zum Nachbargrundstück, das nach Süden eine deutliche Gefällesituation aufweist. Zum anderen nutzt die Bebauung die Hangsituation stufenweise in voller Höhe aus. Dabei ist eine relativ komplizierte Kubatur mit 3 für Wohnzwecke zu nutzenden Ebenen plus Zwischengeschosse entstanden. Vorgesehen ist eine Optimierung. Damit werden im wesentlichen die oberste Wohnebene erweitert und Niveauunterschiede innerhalb der verschiedenen Ebenen bereinigt.

Die straßenseitige Wirkung verändert sich durch eine Anhebung des Daches um ca. 1,50 m eher geringfügig. Letztlich bleibt es von Westen, vom Wendehammer aus gesehen, beim Eindruck einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach. Hangabwärts bleibt es bei 2 in Bezug auf Höhenunterschiede bereinigten Wohnebenen. Hinzu kommen Zwischengeschosse, mit denen Niveauunterschiede zum Basisgelände und innerhalb des Gebäudes ausgeglichen werden. Diese werden als Abstell- und Technikbereiche genutzt.



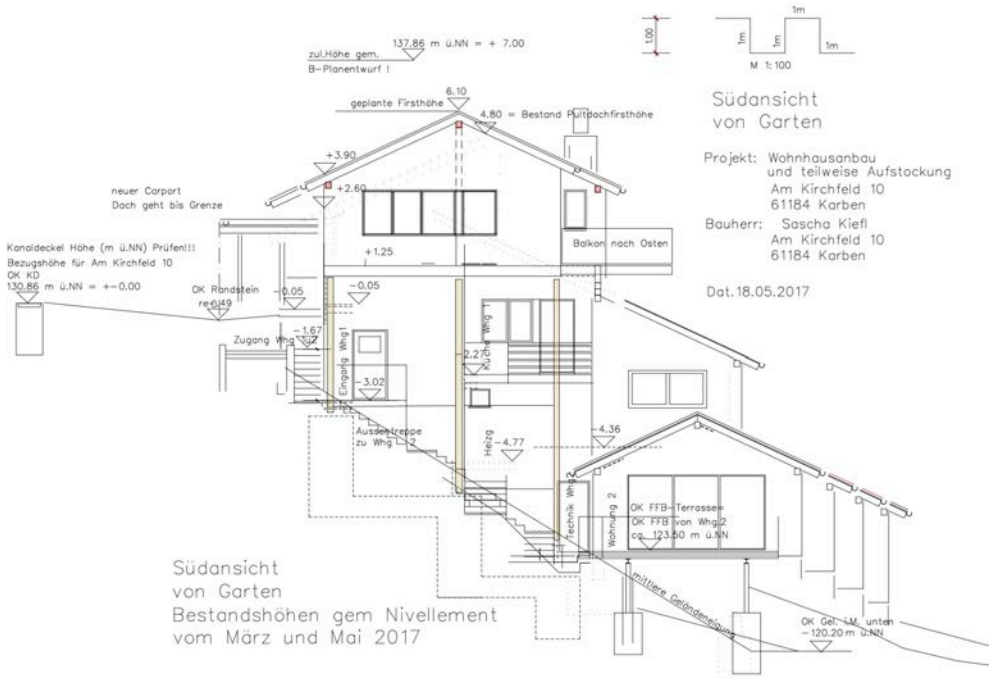
Hangbebauung im Osten – links: Gesamtansicht von Osten, rechts: Südansicht

Planungsziel im Bebauungsplan ist vorrangig die Einpassung auch dieser Bebauung in den Bestand mit 2 Vollgeschossen. Da eine Festsetzung von Vollgeschossen hierbei nicht zielführend ist, wird die Höhe der Bebauung durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt.

Aufgrund der besonderen Hangsituation beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die NN-Höhe. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe = der maximalen Gebäudehöhe auf 137,5 m ü.NN wird erreicht, dass sich die Bebauung straßenseitig, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, letztlich mit einer Höhe von unter 7 m darstellen kann.

Gebiet 5

Teilaspekt der Festsetzungen in diesem östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Höhenbegrenzung für den südlichen Teil des Baufensters, in dem ein Terrassenvorbau vorgesehen ist. Planungsziel des Bebauungsplans ist hier letztlich die Beschränkung der weiteren baulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Ermöglichung der Terrasse. Die Höhe der Terrasse wird ebenfalls auf die NN-Höhe bezogen und auf 124 m ü.NN begrenzt.



Südansicht mit Höhenangaben (Dehler, Mai 2017)
Der Balkon im Osten liegt innerhalb der überbaubaren Fläche.

6.6 Bauweise

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird gewährleistet, dass kein langer Gebäuderiegel gebaut werden kann und die Maßstäblichkeit des gebauten Umfelds gewahrt bleibt. Weitere Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen.

Für die Gebiete nördlich der Straße „Am Kirchfeld“ und westlich der „Alten Straße“ (Gebiet 1 und 2) werden die Baugrenzen der rechtskräftigen Planung übernommen.

Für das Baufenster südlich der Straße „Am Kirchfeld“ (Gebiet 3) halten die Baugrenzen im Norden und größtenteils auch im Süden einen Abstand von 3 m zur Gebietsgrenze ein. Zur „Alten Straße“ ist – analog zu den anderen Baugrenzen an dieser Straße – ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Die Baugrenzen für die Parzelle 66/3 im Bereich östlich der Wendeanlage (Gebiet 4) sind zum Teil von der bestehenden Bebauung abgeleitet. Im Süden ermöglicht die Baugrenze eine geplante Gebäudeerweiterung. Dabei wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, dass es sich bei dem südlichsten Bauteil (Gebiet 5) nur um eine Terrasse handeln darf. Diese Festsetzung wird erforderlich, da es sich aufgrund der Höhenlage um ein aufgeständertes Bauwerk handeln wird. Andererseits soll gezeigt werden, dass die südöstliche Baugrenze nicht für massive Gebäudeteile genutzt werden darf. Textlich wird klargestellt, dass in der umgrenzten Fläche die bauliche Nutzung entsprechend eingeschränkt ist.

Die Baugrenzen des einbezogenen Bereichs im Osten berücksichtigen die Bestandssituation und die gegebene Unterschreitung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze des Sportplatzes. Festgesetzt ist ein Grenzabstand von 1 m. Das entspricht den Abstandsverhältnissen an der engsten Stelle.

6.7 Nebenanlagen und Bauteile im Osten

Grundsätzlich sind im östlichen Teilbereich des Plangebiets Vorbauten und Bauteile (wie z.B. der aktuell nach Osten geplante Balkon) durch die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist textlich geklärt, dass in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports diese Nutzungen zulässig sind, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen.

6.8 Private Grünflächen / Gärten

Eine städtebauliche Begründung – und allein das zählt im planungsrechtlichen Kontext – hier stark regulierend einzugreifen, gibt es im Grunde nicht.

Im Sinne des Oberziels der Planung erfolgt deshalb über die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Sanktionierung des derzeitigen Zustandes. Festgesetzt wird „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Garten. Klargestellt wird, dass die private Gartennutzung die Freizeitgestaltung und die hiermit im Zusammenhang stehenden untergeordneten Nebenanlagen einschließt.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen wird mit textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert. Bei den Pools erfolgt eine Beschränkung auf 1 Anlage. Bei Gartenhütten u.ä. besteht ein anderer Regelungsbedarf. Die Größe der Gartenflächen erlaubt städtebaulich vertretbare Varianten in Bezug auf Anzahl und Größe solcher Nebenanlagen.

Insofern wird eine maximale Grundfläche von 60 qm je Gartengrundstück vorgesehen. Je nach Nutzungsansprüchen sind somit je Grundstück unter Umständen mehrere kleine oder auch eine große Hütte zulässig.

Darüber hinaus wird im Sinne der Minimierung der Eingriffe folgendes festgesetzt und klargestellt:

- Der Anteil der befestigten und überbauten Flächen wird auf maximal 30% des Gartengrundstücks begrenzt.
- Einfriedungen sind nur als Hecken oder hinterpflanzte Zäune zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind alle Obstbäume und einheimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm (gemessen in einer Höhe von 1,80 m über Gelände) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Erschließungs- und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Überdachungen von Terrassen sind auf eine Fläche von maximal 12 m² beschränkt.

Die Nutzung der privaten Grünflächen und der dort zulässigen Anlagen ist über die o.g. „Zwecke der privaten gärtnerischen Nutzung und Freizeitgestaltung“ hinaus nicht weiter konkretisiert. Damit wird den letztlich nicht steuerbaren und möglichweise nur temporären Veränderungen im Freizeitverhalten und damit einhergehenden wechselnden Ansprüchen an bauliche Anlagen Rechnung getragen. Den Nutzern ist es freigestellt, ob sie in ihren Hütten Geräte unterbringen, dies mit einem Freisitz kombinieren, die Bienenhaltung mit zweckentsprechenden Räumen / Flächen und Geräten ergänzen usw. Ein städtebaulicher Grund für weitere Detailfestsetzungen ist nicht gegeben,– ganz abgesehen von den dann im Raum stehenden Ansprüchen an den nicht im öffentlichen Interesse liegenden Vollzug solcher Detailregelungen.

7 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung der größtenteils ohnehin bebauten Flächen über die vorhandenen Anlagen gesichert. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Anlagen zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung stehen auch weiterhin zur Verfügung. Von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ist auszugehen, da es sich bei der Planung lediglich um eine kleine Gebietserweiterung handelt, die im Rahmen der Abgrenzungssatzung ohnehin bereits möglich war. Das gleiche gilt für die Löschwasserversorgung.

Textlich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Insbesondere die vorhandenen 0,4 kV-Kabel und die Straßenbeleuchtungsanlagen sind zu beachten. Die Baumaßnahmen im Bereich von Leitungen, auch wenn sie sich am Rande außerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinzuweisen ist auch auf eine in der Alten Straße verlaufende Fernwasserleitung (Inheiden - Frankfurt M.) der OVAG. Von Seiten der OVAG wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Fernwasserleitung um eine über 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren konnte keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung getroffen werden. Daher ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze zu definieren.[4]

8 Redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der Planänderung wurden einzelne Textteile des Gesamtplans an aktuelle Rechtsgrundlagen und Vorgaben angepasst. Diese Ergänzungen betreffen die textlichen Hinweise und die aktuellen Rechtsgrundlagen und sind redaktioneller Art. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

9 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.712 qm =	9.3 %
Weg	ca. 422 qm =	2,3 %
Grundstücksflächen	ca. 12.103 qm =	65,5 %
Private Grünfläche	ca. 4.241 qm =	22,9 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 18.478 qm =	100%

10 Quellen

Zur Bearbeitung wurden u.a. herangezogen:

- Geoportal Hessen – Internet
- B-Plan „Alte Straße – Höhenweg“, 1969
- Abgrenzungssatzung, 1990
- Diverse Unterlagen der Architekten Kern und Dehler

[4] Stellungnahme OVAG vom 28.07.2017