



**Stadt Butzbach**  
**Stadtteil Bodenrod**

## **Bebauungsplan „Am Nollweg“**

*- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

*- beschleunigtes Verfahren -*

Juni 2020

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
3.1	Verfahrensschritte.....	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	4
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
<b>4</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	8
5.2	Bebauungsplan.....	9
5.3	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	10
5.4	Denkmalschutz .....	10
5.5	Naturpark Taunus .....	11
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
6.2.2	Gebäudehöhe .....	13
6.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.4	Verkehrsflächen.....	14
6.5	Ver- und Entsorgung.....	14
6.6	Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	14
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
6.7.1	Dachgestaltung.....	15
6.7.2	Fassadengestaltung .....	15
6.7.3	Einfriedungen.....	16
6.7.4	Grundstücksfreiflächen .....	16
6.7.5	Werbeanlagen .....	16
6.8	Berücksichtigung von Umweltbelangen .....	16
6.8.1	Grünordnung.....	17
6.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich .....	18
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>19</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OTM)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Bebauungs-/Erschließungskonzept, beispielhaft</i> .....	7
<i>Abbildung 5: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte</i> .....	8
<i>Abbildung 6: RegFNP 2010 - Ausschnitt Beikarte 1</i> .....	8
<i>Abbildung 7: Plangebiet und Alt-Bebauungsplan</i> .....	9
<i>Abbildung 8: Auszug Denkmaltopographie</i> .....	10
<i>Abbildung 9: Quelle: <a href="http://www.naturpark-taunus.de">www.naturpark-taunus.de</a></i> .....	11
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil</i> .....	12

### Anlagen

*Anlage I: Erhebung zu gesetzl. Biotop- und Artenschutzfragen inkl. Lageplan zur Bestandsaufnahme*

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

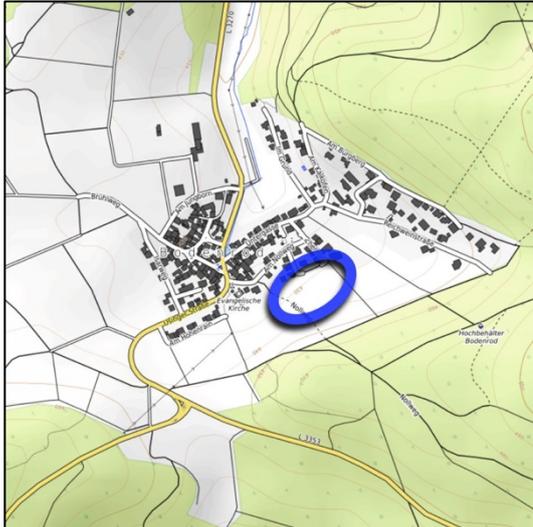


Abbildung 1: Räumliche Lage (OTM)

An die Stadt Butzbach ist ein privater Investor herangetreten, der am südlichen Siedlungsrand von Bodenrod auf einer rd. 0,7 ha großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein nachfrageorientiertes Wohngebiet entwickeln möchte. Maßstabsbildend sind hier die Einfamilienhäuser in den nördlich angrenzenden Straßen.

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes kann über die unmittelbar angrenzenden Ortsstraßen *Am Nollweg* und *Im Weichenrod* erfolgen.

Der Nachfrageüberhang an Wohnbauland in der Stadt Butzbach sowie die Attraktivität des Stadtteils Bodenrod als Wohnstandort durch die landschaftlich reizvolle

Lage und gleichzeitig die Nähe zur Taunusbahn sind offenkundig. Daher hat sich die Stadt Butzbach nun entschlossen, in Kooperation mit dem Investor bedarfsorientiert 11 Bauplätze im Ortsteil Bodenrod neu auszuweisen.

Hierdurch ist es möglich, dringend benötigte Baugrundstücke nach den städtischen Grundsätzen zur Wohnbauflächenentwicklung (Verkaufspreisbindung, Verkauf gem. städtischer Vorgabe – „Einheimischenmodell“) auf einen privaten Vorhabenträger zu übertragen und damit die städtische Verwaltung von Planungs- und Koordinationsaufgaben deutlich zu entlasten. Darüber hinaus erfolgt eine finanzielle Entlastung des städtischen Haushalts durch den Ausbau zwei kleiner Straßenabschnitte auf Kosten des Vorhabenträgers.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Das Gebiet ist nicht Bestandteil des großflächigen Bebauungsplans Nr. 2 „Leinitzenberg - Kohlkaute - Burgweg - Nollweg - Lücke“ aus dem Jahr 1969 (ehemals noch Gemeinde Bodenrod, Rechtskraft am 30.10.1969), welcher nahezu die gesamte Siedlungslage des Ortsteils überplant, und ist deshalb planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen.

Das Areal ist im Regionalen Flächennutzungsplan (2010) überwiegend bereits als *Wohnbaufläche - Planung* dargestellt. Die Planungsabsicht entspricht demnach der Zielvorstellung im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat daher zur Entwicklung eines bedarfsorientierten Wohngebietes in ihrer Sitzung am 12.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Nollweg" gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Befriedigung eines konkreten an Bedarfs nach Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist aktuell als Außenbereich zu bewerten und grenzt unmittelbar an den bebauten Siedlungsrand von Bodenrod - insofern sind die Rahmbedingungen gegeben, den Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften des § 13 b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

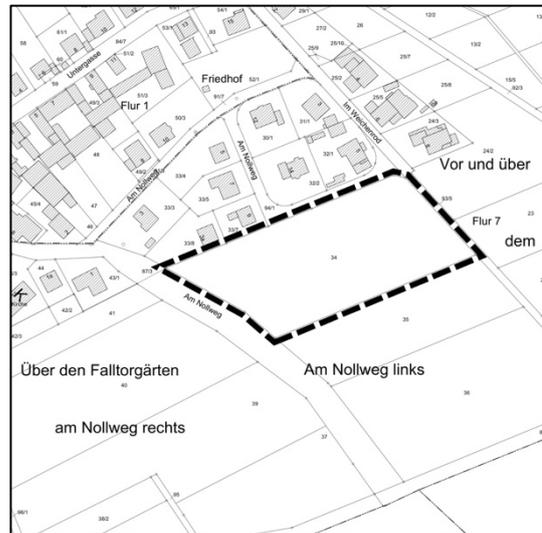


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich extensiv als Weide/ Mähweide genutzte Anschlussfläche der bereits bebauten Wohngebiete am südlichen Ortsrand von Bodenrod. Die Fläche liegt zwischen zwei Wirtschaftswegen, nach Westen, Osten und Süden hin erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,7 ha und umfasst in der Gemarkung Bodenrod, Flur 7 das Flurstück 34.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Wohngebietsstraße *Am Nollweg*, die sonstige Ver- und Entsorgung wurde bereits zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträgern/ Stadtwerke vorabgestimmt.

## 3 Verfahren

*Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31.12.2019 einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.*

*Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.*

*Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*

*In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.*

*Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und Absatz 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.*<sup>1</sup>

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>2</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	6.541
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>2.616</b>

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Es gilt auch, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

<sup>1</sup> zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

<sup>2</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

### 3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2019
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— . — . — .
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— . — . — .

### 3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>3</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald ge-

<sup>3</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>4</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

nutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.<sup>6</sup>

### 3.2.1 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:

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an die bestehende Siedlungslage in Anspruch genommen und somit o.g. Absätze berührt.

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen bzw. kann diese vergleichsweise einfach hergestellt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur ÖPNV-Anbindung über Usingen in den Ballungsraum Frankfurt in Verbindung mit der landschaftsräumlich attraktiven Lage ist die Fläche für eine Entwicklung zu Wohnbauland besonders geeignet.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* ist das *Ertragspotential* der Fläche bei einer *Bodenfunktionalen Gesamtbewertung* von *mittel* zwar *hoch*, das vorliegende Plangebiet stellt derzeit aber die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und darüber hinaus der Flächenzugriff gesichert ist. Auch ist aufgrund der nur geringen Flächengröße, der vorhandenen Hangneigung (erosions-

---

<sup>5</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der 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.“

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, Rn. 62-62c.

gefährdeter Boden) sowie der nur extensiven Grünlandnutzung keine vorrangige Funktion für die Landwirtschaftsstruktur erkennbar. Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung dabei im Plangebiet aber auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Die Stadt Butzbach verfolgt auch intensiv eine Strategie der Innenentwicklung. Hierbei werden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale überprüft und es wird eine Aktivierung der vorhandenen Flächen forciert<sup>7</sup>. Hierzu betreibt die Stadt u.a. mehrere Konversionsprojekte, wie z. B. das Landgrafenschlossgelände, das Tröstergelände, die Amerikanische Wohnsiedlung und der ehemalige Motorpool. Auch hat die Stadt Butzbach ein Baulückenkataster erstellt. Durch die systematische Erfassung der Flächen wird der Strategie der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Stadt Butzbach verfügt jedoch nur über wenige Baulücken. Zudem sind diese nicht zeitnah zu aktivieren, so dass dem Siedlungsdruck durch eine Nachverdichtung nicht vollends Rechnung getragen werden kann - nahezu täglich werden Grundstücke bei der Stadt Butzbach angefragt was nun zu einer Warteliste sowie der Erarbeitung von Vergaberichtlinien zum Grundstückserwerb führte. Die in Bodenrod vorhandenen Baulücken sind in Privateigentum und stehen daher für die strategische Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Überdies wurde die grundsätzliche Entscheidung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche zur Siedlungsfläche bereit auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (überwiegend: *Wohnbaufläche - Planung*) gefällt und Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung sind in Bodenrod nicht vorhanden.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar.

---

<sup>7</sup> Bodenrod ist dabei Bestandteil des Projekts DORF UND DU:

2016-2018 beschäftigte sich Butzbach als Modellkommune im Rahmen des BMBF- Vorhabens DORF UND DU intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung. Ein besonderer Fokus wurde im Vorhaben dabei auf die Stadtteile Butzbachs gelegt.

Mit dem Vorhaben DORF UND DU konnte zudem im Zuge der Erarbeitung der Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung für Butzbach eine Übersicht über leerstehende und potenziell leerstehende Gebäude, über Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke und langfristig zu erschließende Potenzialflächen erarbeitet werden.

## 4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

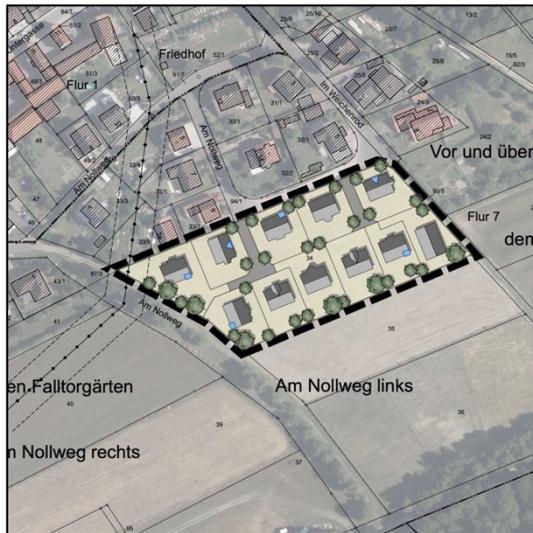


Abbildung 4: *Bebauungs-/Erschließungskonzept, beispielhaft*

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Siedlungsentwicklung ähnlich der angrenzenden Baugebiete fortzuführen. Entlang der an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße *Am Nollweg* sollen zwei kleinere Wohnbereiche entstehen, welche durch je zwei kleine Stichstraßen im inneren erschlossen werden.

Entsprechend der bestehenden Nachfrage sollen Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Einzel-/ Doppelhäusern entstehen, die eine durchschnittliche Größe von rd. 600 qm haben. Den aktuellen konzeptionellen Überlegungen zufolge könnten 11 Baugrundstücke entstehen.

Die verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden und wurde bereits zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträgern/ Stadtwerke vorabgestimmt. Die im Westen verlaufende Freileitung wird inkl. der Schutzstreifen in einer Breite von 9 m bei der Planung berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über festgesetzte Zisternen auf den Baugrundstücken, also dezentral, gesammelt und verwertet werden. Überschüssiges Wasser soll verzögert der nächstgelegenen Vorflut zugeführt werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Abflussmenge gegenüber den derzeitigen Umfang nicht maßgeblich erhöht wird.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

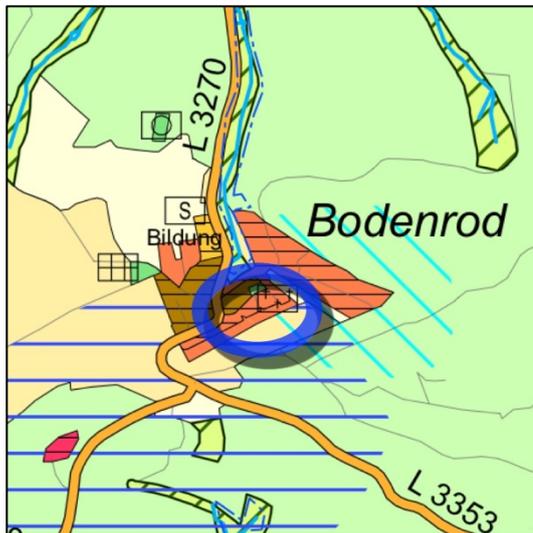


Abbildung 5: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte

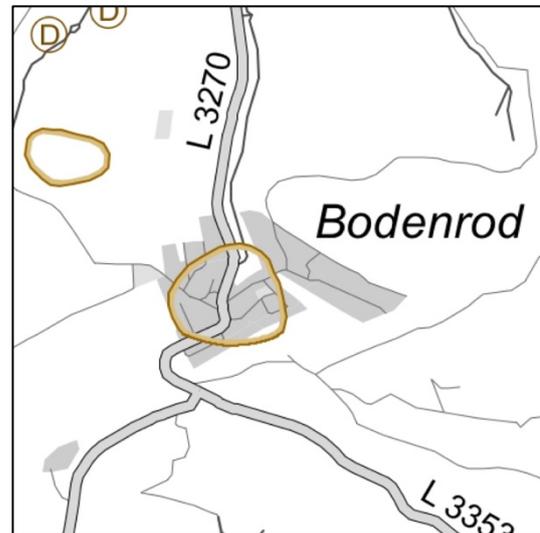


Abbildung 6: RegFNP 2010 - Ausschnitt Beikarte 1

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP, Planstand 31.12.2018) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet überwiegend als **„Wohnbaufläche - Planung“** dar - Konflikte sind demnach nicht vorhanden.

Geringfügig ragt der Geltungsbereich auch in ein **„Vorranggebiet für die Landwirtschaft“**, ein **„Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“** sowie ein **„Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“** hinein, gemäß Beikarte 1 (Planstand 31.12.2015) ist auch ein Teilbereich als **„Denkmalschutz, flächenhaft“** gekennzeichnet.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* ist das *Ertragspotential* der Fläche zwar mit *hoch* bewertet, aufgrund von Hangneigung und Flächengröße sowie der Nutzung als „Extensivgrünland“ ist jedoch keine vorrangige Funktion für die Landwirtschaftsstruktur erkennbar. Eine Inanspruchnahme des **„Vorranggebiets für die Landwirtschaft“** erscheint angesichts der guten Flächeneignung sowie der nur geringen Flächengröße hinnehmbar, zumal im Stadtteil Bodenrod bereits seit vielen Jahren keine Neuausweisung von Baugebieten trotz hoher Nachfrage erfolgte.

Bezüglich der Klimarelevanz ist dem Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche eine Funktion zur Kaltluftentstehung sowie wegen der randlichen Tallage eine Funktion innerhalb der Luftleitbahn zwischen *Gickel* und *Hessel-Berg* zuzuordnen. Aufgrund der Einbettung in den Ortsrandbereich sowie der „offenen Bauweise“ und max. zweizeiligen Bebauung ist auch zukünftig eine Durchströmbarkeit gegeben, Riegel-artige Strukturen werden nicht vorbereitet, erhebliche Emissionen sind aus dem zukünftigen Wohngebiet nicht zu erwarten. Darüber hinaus dienen die Grüngestaltungsaufgaben der Grundstücksfreiflächen auch der Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Versiegelung, so dass, auch unter Berücksichtigung der nur geringen Größe, keine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen im **„Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“** feststellbar sind.

Gemäß *Gruschu Hessen* sind keine ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen, allerdings wird die natürliche Schutzwirkung der Deckschichten gegenüber Grundwasserverschmutzung im Umfeld von Bodenrod

als *gering* dargestellt. Da die Umsetzung eines Wohngebiets jedoch keine erheblichen Verschmutzungen erwarten lässt, sind bezüglich des Grundsatzes „**Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**“ keine Konflikte feststellbar.

Darüber hinaus sind gem. RegFNP verschiedene Dichtevorgaben einzuhalten: Bodenrod zählt zum „ländlichen Siedlungstyp“, in welchem **25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland** nicht überschritten werden dürfen (Ziel Z3.4.1-9).

Mit der hier getroffenen Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude wird die o.g. Dichtevorgabe mit hochgerechnet max. 34 Wohneinheiten je Hektar eingehalten. Aufgrund der zusätzlichen Beschränkung auf max. 1 zulässiges Vollgeschoss (I) sowie dem üblicherweise anzunehmenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur im ländlich geprägten Raum ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Wohngebäude lediglich 1 Wohneinheit beinhalten wird.

Die vorliegende Planung kann demnach mit den Zielen und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden. Sie entspricht darüber hinaus in weiten Teilen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Eine Anpassung der Darstellung erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

## 5.2 Bebauungsplan

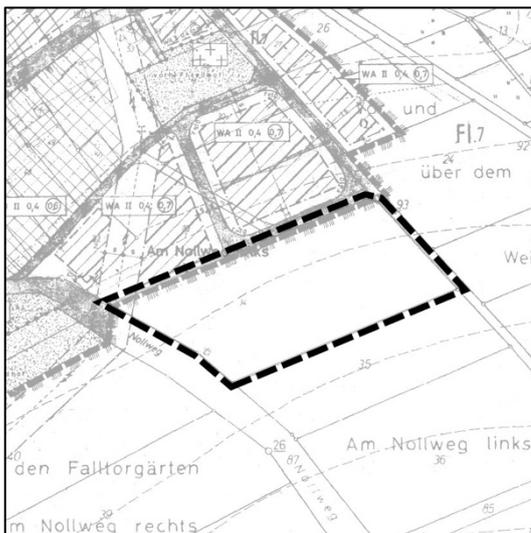


Abbildung 7: Plangebiet und Alt-Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Leinitzenberg - Kohlkaute - Burgweg - Nollweg - Lücke“ aus dem Jahr 1969 (ehemals noch Gemeinde Bodenrod, Rechtskraft am 30.10.1969).

Dieser überplant nahezu die gesamte Siedlungslage des Ortsteils und setzt die angrenzend bebaute Ortslage gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei max. 2 Vollgeschossen (II) begrenzt. Die Baugrenzen wurden im Abstand von 5 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Das Plangebiet selbst ist aktuell gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

### 5.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete und gem. *Grundwasserschutz-Portal* auch keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Es wurden Erhebungen zu gesetzlichen Biotop- und Artenschutzfragen durchgeführt (vgl. Anlage I inkl. Lageplan zur Bestandsaufnahme):

*„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind die folgenden spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar:*

- *Gesetzlicher Biotopschutz ist nicht betroffen.*
- *Unmittelbare artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.*
- *Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen sind im Verfahren nach § 13 (2) BauGB freigestellt.“*

(Auszug Kap. „Gesamtergebnis Arten und Biotope - Fazit“)

Die Fläche liegt jedoch innerhalb des Naturpark *Hochtaunus*. Allerdings hat die Schutzkategorie des Naturparks einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsauftrag.

### 5.4 Denkmalschutz



Abbildung 8: Auszug Denkmaltopographie

Gemäß der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen“ sowie dem Internetauftritt des Landesamts für Denkmalpflege Hessen ([www.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkmalpflege-hessen.de)) sind im Plangebiet selbst keine Kulturdenkmäler oder Gesamtanlagen verzeichnet, diese befinden sich im Nordwesten und sind durch bestehende Bebauung vom aktuellen Plangebiet räumlich getrennt.

Durch die vorgesehene Ergänzung eines bedarfsorientierten Wohngebiets, dass sich an die Vorgaben aus der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung anlehnt bzw. diese fortschreibt, sind keine Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange ersichtlich.

## 5.5 Naturpark Taunus

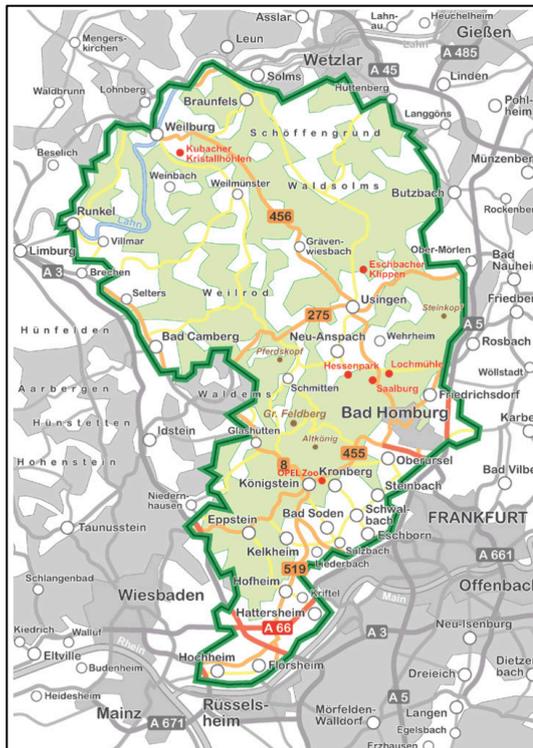


Abbildung 9: Quelle: [www.naturpark-taunus.de](http://www.naturpark-taunus.de)

Bodenrod liegt im Zentrum des Naturparks Taunus.

Dieser dient dem Ziel, in diesen als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.<sup>8</sup>

Die vorliegende Bauleitplanung dient der bedarfsorientierten, kleinflächigen Ergänzung von Bodenrod im unmittelbaren Siedlungsanschluss, der durch vorhandene Erschließungsansätze bereits für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen war.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks Taunus sind daher nicht ersichtlich.

<sup>8</sup> aus: § 3 der Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Taunus“



## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus. Auch soll so eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

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.

### **6.2.2 Gebäudehöhe**

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes als oberen Bezugspunkt.

### **6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete, welche vergleichbare Zulässigkeiten aufweisen.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Straßen orientieren und in einem Abstand von 3 m zu diesen verlaufen. Dabei müssen Garagen und Carports aber einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen.

Hierdurch soll einerseits im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet werden. Andererseits soll verhindert werden, dass der Straßenraum, durch die ohnehin bereits schmalen Straßenquerschnitte, nicht durch eng an den Straße heranrüh-

ckende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerrscheinungsbild gewährleistet wird.

Zur freien Landschaft hin wird die Baugrenze um 6 m von der Plangebietsgrenze zurückgesetzt, so dass hier ein angemessener Übergang vom Baugebiet zur angrenzenden Agrarlandschaft erreicht wird. Lediglich im Bereich des östlichen Grundstücks wird aufgrund des ungünstigen Zuschnitts ein Abstand von 3 m beibehalten.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich auch eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt und die Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser (E/D) beschränkt.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über zwei Stichstraßen, welche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt werden. Hierdurch entstehen zwei attraktive Wohnbereiche bei gleichzeitig nur einem geringen Flächenverbrauch für die Erschließung.

Die Stichstraßen binden das Plangebiet über die Straße *Am Nollweg* an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz an.

Die angrenzenden Feldwege in die Feldflur bleiben erhalten, so dass eine vielfältige fußläufige Vernetzung mit der angrenzenden freien Landschaft auch weiterhin gewährleistet ist.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur mit geringem Aufwand möglich zu sein und wurde im Vorfeld bereits mit den jeweiligen Trägern vorabgestimmt.

Zur Schonung des Wasserhaushalts sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen sind im Plangebiet dezentrale Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtungen vorzuhalten. Hierfür ist das anfallende Oberflächenwasser in Retentionszisternen mit einer Auslegung von mind. 6 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

#### **6.6 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft eine 20 kV-Freileitung. Zur Sicherstellung des Fortbestandes, des Betriebs sowie der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten wird der o.g. Bereich als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers bestehend in dem Recht das Grundstück für den Bau, den Betrieb und*

*die Unterhaltung der Hochspannungsfreileitung mit den dazugehörigen Masten und Erdungen in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.*

*In einem Schutzstreifen von 18 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie von je 9 m) darf der Grundstückseigentümer keine Gebäude oder Strohmieten errichten.*

*Er hat dafür Sorge zu tragen, dass Bäume und Sträucher die Leitung nicht gefährden und muss alles unterlassen, was den Betrieb der Leitung ober- oder unterirdisch beeinträchtigen könnte.*

*Flurschäden werden dem Nutzungsberechtigten ersetzt.*

*Die Ausübung dieses Rechte aus der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“*

Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

## **6.7 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.

### **6.7.1 Dachgestaltung**

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 3.1 werden Regelungen getroffen zu Fotovoltaikanlagen, aber auch zu Farbgebung und Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten rot, braun, anthrazit oder grau zulässig.

Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

### **6.7.2 Fassadengestaltung**

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/ Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen. Als Ausnahme können hier Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

### 6.7.3 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.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Butzbach dar.

*Hinweise:*

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

### 6.7.4 Grundstücksfreiflächen

Um auch innerhalb der Ortslagen kleinere Siedlungsbiotope, die wichtig für sehr vielfältige Arten sind, sowie kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen zu erhalten, werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Vermeidung von nicht-klassischen Steingärten getroffen - so sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird

oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

### 6.7.5 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Vorschriften nach Landesbaurecht und dienen der Verhinderung von Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

## **6.8 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Allerdings müssen auch für ein vereinfachtes Verfahren die Arten- und Biotopschutzgebote gem. BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Dies erfolgt in Anlage I zur Begründung.

Spezifische Anforderungen an das Bauleitplanverfahren sind demnach jedoch nicht ableitbar.

Sofern jedoch Flächenberäumungen in der Brutzeit von Agrarbrütern stattfinden sollen, sollte durch eine fachliche Vorabkontrolle sichergestellt werden, dass keine konkrete Brut geschädigt werden kann.

### 6.8.1 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung 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 sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

#### Erhaltung des Ortsbildes

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

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als offene Einfriedungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

#### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

#### Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünenden und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern (1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>) zu überstellen. Diese sollen, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze können aber zur freien Landschaft hin orientiert werden.

### Artenschutz

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 4.6 „Artenschutz“).

Darüber hinaus ist auf Schutz und Erhalt des gut strukturierten Feldgehölzes im Westen v.a. bauzeitig zu achten - bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

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

### 6.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

## **6.9 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 sollen<sup>9</sup>. 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

---

<sup>9</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Die moderaten Dichtewerte, in Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie zur verbindlichen Begrünung von Fachdächern wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraums für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Süden von Bodenrod ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

## 7 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	6.541 qm	94,4 %
Straßenflächen	387 qm	5,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>6.929 qm</b>	<b>100,0 %</b>
<hr/>		
Wohngrundstücke:	11	
ø - Größe:	595 qm	

## 8 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} \cdot 0,4 = 240 \text{ qm}$

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

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden

d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)**

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 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.

### **Vollgeschoss – I**

*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, E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser**

*„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)*