Stadt Butzbach
Stadtteil Fauerbach v.d.H.

Bebauungsplan Nr. 1
„Am Wuhlsgraben, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

- Beschleunigtes Verfahren -

März 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

Inhalt

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 2

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens 2
1.2 Verfahren 3
1.3 Verfahrensschritte 4

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 5

3 Planerische Rahmenbedingungen 6

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 6
3.2 Bebauungsplan 6
3.3 Denkmalschutz 7
3.4 Naturpark Taunus 9

4 Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung 10

4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.2.1 Gebäudehöhe 11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
4.4 Verkehrsflächen 12
4.4.1 Straßenrechtliche Vorgaben 12
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen 13

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung 13

6 Begriffsbestimmungen 15

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap) 2
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Stadt Butzbach) 5
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 5
Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte 6
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wuhlsgraben“ 6
Abbildung 6: Gebäudegestaltung 6
Abbildung 7: Gesamtanlage Fauerbach v.d.H. 7
Abbildung 8: Haus Nr. 5 - Denkmaltopographie 8
Abbildung 9: Haus Nr. 7 - Denkmaltopographie 8
Abbildung 10: Quelle: www.naturpark-taunus.de 9
Abbildung 11: Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. 1, „Am Wuhlsgraben, 1. Änderung“ 10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

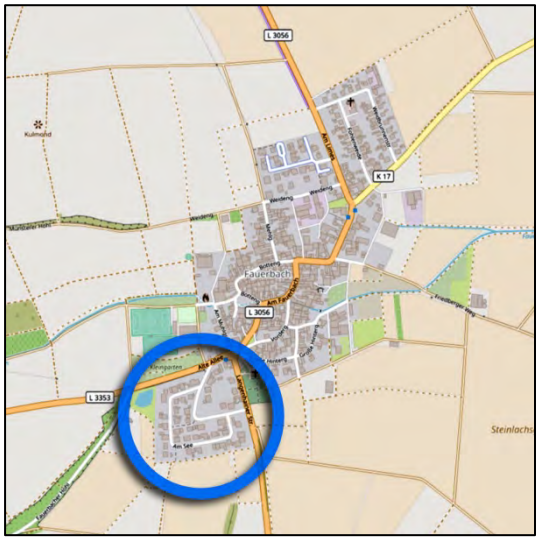

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wuhlsgraben" in der Stadtteil Fauerbach v.d.H. stammt aus dem Jahre 1966. Das rd. 4,3 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich der historischen Ortslage von Fauerbach und wird im Norden durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Landesstraße L 3355 (Alte Allee) und im Osten durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 3056 (Langenhainer Straße) begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern. Lediglich im Nordosten, im Bereich des Knotens der Alten Allee mit der Langenhainer Straße, ragt der Geltungsbereich in den Rand der historischen Siedlungslage von Fauerbach.

Allgemeines Planziel die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die z.T. abweichend erfolgte Entwicklung und aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen. Darüber hinaus sollen einheitliche Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Wohngebiet sowie zur Zulässigkeit von Garagen, Drempeln, Gauben und Geschossigkeit getroffen werden. Korrigiert werden soll zudem der Straßenverlauf „Am See". Dieser stimmt in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nicht mit der realisierten Planung überein.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderungsinhalte dienen der Klarstellung und der Sicherstellung des einheitlichen Vollzugs und damit auch Maßnahmen der Innenentwicklung. Insofern wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat daher in ihrer Sitzung am 04.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Wuhlsgraben" in der Stadtteil Fauerbach v.d.H. beschlossen.

1.2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007[1] wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.[2]

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.[3]

<u>Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO</u>

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel[4]:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche in qm	37.653
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zulässige Brutto-Gesamtgrundfläche in qm	**15.061**

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert" von 20.000 qm 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.

---

[1] BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

[2] zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung", Krautzberger, Stüer

[3] ebenda

[4] aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

1.3 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.02.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.03.2020 bis 30.04.2020
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 30.03.2020 bis 30.04.2020
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

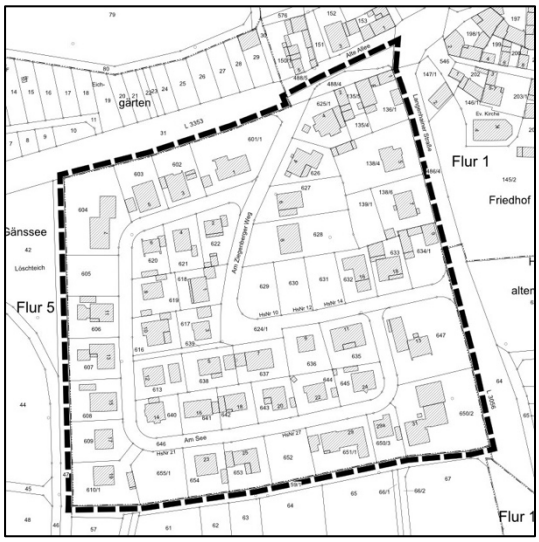

Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Stadt Butzbach)

Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Am Wuhlsgraben“ mit den Flurstücken: 135/4, 135/5, 136/1, 488/4, 488/5 (tw.),601/1, 602 – 609, 610/1, 613, 616 – 622, 624/1, 625/1, 626 – 633, 634/1, 635 – 647, 650/2, 650/3, 651/1, 652 – 654, 655/1 (Flur 1), das an den derzeitigen südlichen Siedlungsrand anschließt und über inneren Erschließungsstraßen “Am Ziegenberger Weg“ und „Am See“ an die angrenzend verlaufenden örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen „Alte Allee“ (L 3353) und „Langenhainer Straße“ (L 3056) verkehrlich erschlossen ist.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im Nordosten streift das Plangebiet den südlichen Rand der historischen Ortslage von Fauerbach, die zum Großteil als Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen ist und im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Einzelkulturdenkmäler umfasst.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

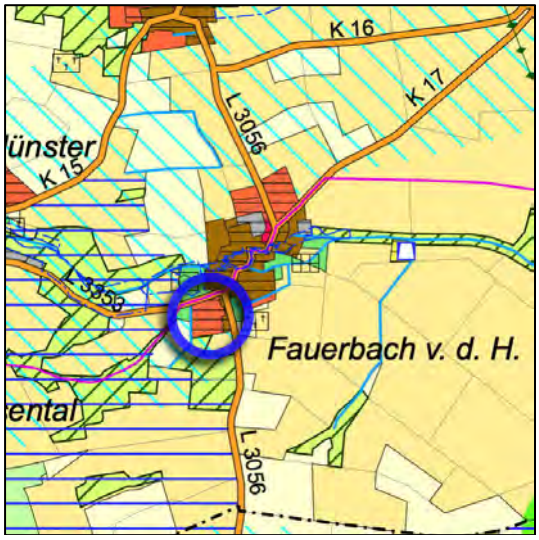

Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt Hauptkarte

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP, Planstand 31.12.2018) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche - Bestand* sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze als *gemischte Baufläche – Bestand* dar.

Die Abgrenzung zwischen den beiden Gebietstypen weicht geringfügig von der – bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen – Festsetzung ab.

Jedoch *"[...] kann ein Bebauungsplan* (im beschleunigten Verfahren)*, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;[...]*" (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Durch diese geringfügige Abweichung wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Bebauungsplan

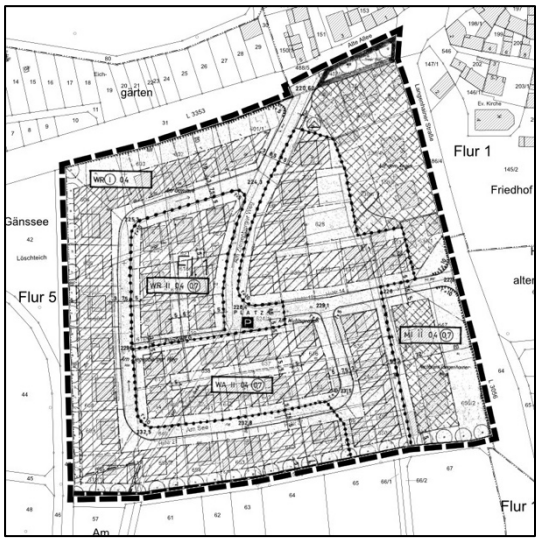

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wuhlsgraben"

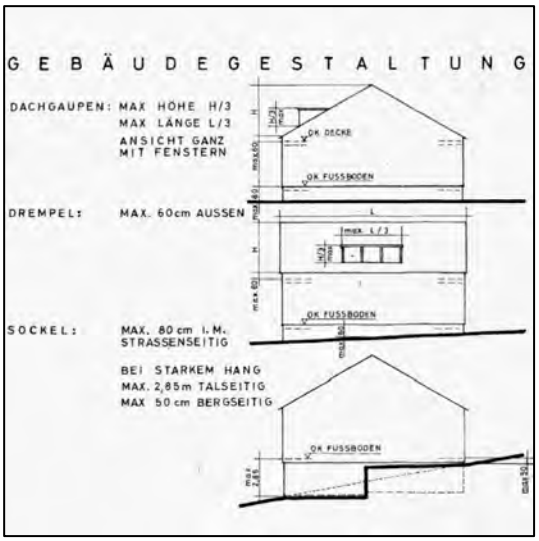

Abbildung 6: Gebäudegestaltung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Am Wuhlsgraben" aus dem Jahre 1966.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine Staffelung von „Mischgebiet" (MI, gem. § 6 BauNVO) im Osten über „allgemeines Wohngebiet" (WA, gem. § 4 BauNVO) im zentralen Abschnitt bis zu „reinem Wohngebiet" (WR, gem. § 3 BauNVO) entlang der Nord-, West- und Südgrenze des Baugebietes festgesetzt.

Diese Staffelung spiegelt sich auch z.T. in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wider. Während im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen (II) festgesetzt sind, wurde im reinen Wohngebiet entlang der Siedlungsränder lediglich ein Vollgeschoss (I) für zulässig erklärt. Auf die Festsetzung einer GFZ wurde hier verzichtet.

Darüber hinaus wurden Regeln zur Gebäudegestaltung, bestehend aus Festsetzungen zu Dachgauben, Drempel und Sockeln festgelegt.

3.3 Denkmalschutz

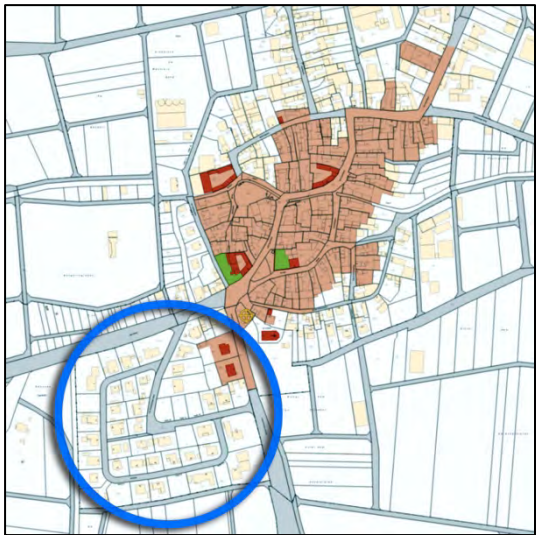

Abbildung 7: Gesamtanlage Fauerbach v.d.H.

Die historische Ortskern von Fauerbach v.d.H. ist als Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 ausgewiesen.

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage Fauerbachs ist der in seinem Grundriss mittelalterliche Ortskern. Im Westen entlang der Mühlgasse sowie im Osten entlang der Rückfront von Höfen der Vordergasse und der Hauptstraße sind noch historische Ortsränder erhalten. Sie dienten als Anhaltspunkte für die Abgrenzung der denkmalgeschützten Zone. Im Süden Fauerbachs ist die Große Hintergasse offenbar Teil einer im 18. Jahrhundert vorgenommenen Ortserweiterung. Eine gleichzeitige vollständige Bebauung blieb aber aus, so dass sich Bauaktivitäten der jüngsten Vergangenheit hier Platz anbot. Von einem historischen Straßenraum kann deshalb nicht die Rede sein. Die Gesamtanlage wurde hier nicht fortgesetzt.

Der Großen Hintergasse noch einmal vorgelagert und über einen kurzen Stichweg angebunden ist die evangelische Kirche, die 1740/41 einen Vorgängerbau an unbekannter Stelle ersetzte. Der sich anschließende Friedhof wird im Westen von der Langenhainer Straße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite fasst eine Baumreihe zwei Schulbauten aus der Zeit um 1900 zusammen. Der hier am Ortsrand zu beobachtende Geländeeinschnitt macht die topographische Lage Fauerbachs in einer Senke besonders anschaulich.

Im Norden Fauerbachs ist die Bebauung sowohl auf der äußeren Seite der Bottengasse wie auch entlang der Mehlgasse, bei der es sich wahrscheinlich noch einmal um eine Ortserweiterung des 18. Jahrhunderts handelt, in einem solchen Ausmaß zeitgenössisch überformt, dass sie ihren geschichtlichen Charakter fast vollständig eingebüßt hat. Im fraglichen Bereich wurde deshalb von der Ausweisung einer Gesamtanlage weitgehend abgesehen. Die Gesamtanlage wird hier lediglich abgerundet durch den Hof Hauptstraße 44, der mit seiner Größe und seiner Bauform als besonders charakte-

ristisches Beispiel für das Ortswachstum gegen Ende des 19. Jahrhunderts gelten kann.[5]

Abbildung 8: Haus Nr. 5 - Denkmaltopographie

Abbildung 9: Haus Nr. 7 - Denkmaltopographie

Südwestlich an den Ortskern anschließend und gegenüber dem Kirchhof wurden Ende des 19. und Anfang des 20. Jhs. zwei Schulgebäude in der Langenhainer Straße errichtet. Die tiefer als Schulgebäude und Kirchhof liegende, ins Gelände einschneidende Straße entlang der beiden Schulgrundstücke als Allee angelegt. Von den beiden Gebäuden stammt die zusammen mit einer Remise errichtete und durch ihre Neorenaissance-Gestaltung charakterisierte Nr. 5 noch aus dem 19. Jh. Nr. 7 ist mit seiner sachlichen und zugleich traditionalistischen Bauweise in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg entstanden.

Beide Gebäude sind Einzel-Kulturdenkmäler aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Dementsprechend erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

[5] aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Wetteraukreis, Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden

3.4 Naturpark Taunus

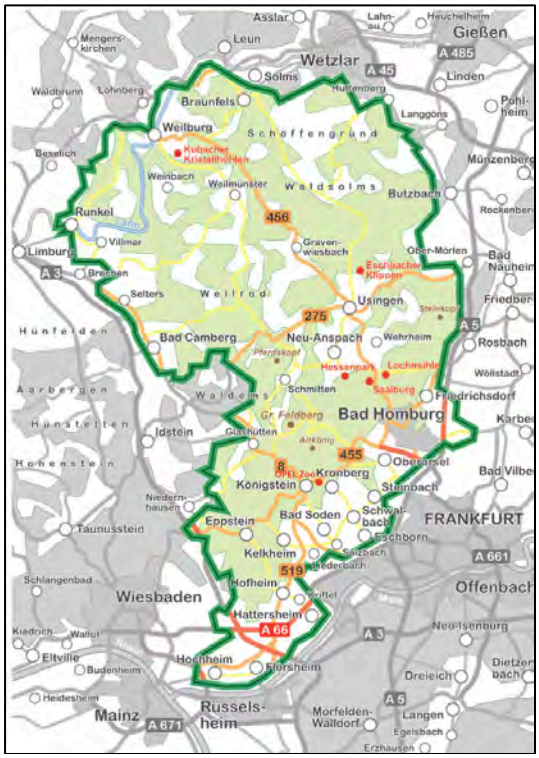

Abbildung 10: Quelle: www.naturpark-taunus.de

Fauerbach v.d.H. liegt am nordöstlichen Rand 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.[6]

Die vorliegende Bauleitplanung befasst sich mit der inhaltlichen Änderung eines Bebauungsplans zu einem nahezu vollständig bebauten Gebiet.

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

[6] aus: § 3 der Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Taunus"

4 Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung

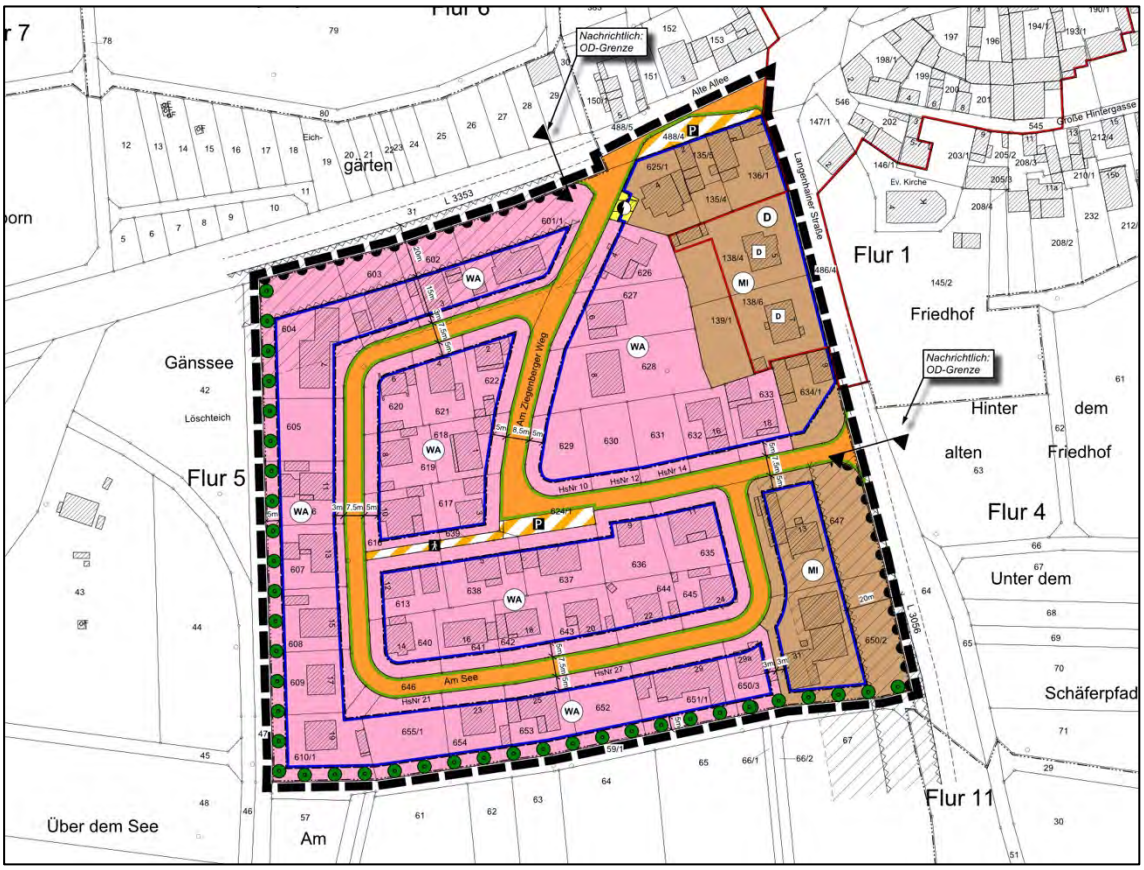

Abbildung 11: Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. 1, „Am Wuhlsgraben, 1. Änderung"

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das grundsätzliche Gliederungskonzept des Baugebietes mit einem als „Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzten Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze bleibt bestehen. Die Abgrenzung des Mischgebietes ändert sich jedoch im Detail durch die im Südosten, abweichend von der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans umgesetzte Straße „Am See".

Die bislang in dem sich westlich daran anschließende Wohngebiet enthaltende Feingliederung in ein „allgemeines Wohngebiet" (WA) und ein „reines Wohngebiet" (WR) entfällt im Zuge dieser Bebauungsplanänderung. Stattdessen wird das gesamte Wohngebiet nun einheitlich als „allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht, aufgrund des größeren Nutzungsspektrums sowie den geringfügig geringeren Empfindlichkeiten gegenüber Immissionen, die der gewünschten Nutzungsvielfalt in einem Dorf entspricht, besser den heutigen Ansprüchen an ein Wohngebiet im ländlich geprägten Umfeld.

Ergänzend wird dazu gliedernd geregelt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden, da es hierbei um Nutzung handelt die nicht dem Charakter dieses Wohngebietes entsprechen und Konflikte vorprogrammiert wären.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Einbeziehung des WR in ein großes WA folgend werden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich einheitlich entsprechend der bisherigen Festsetzungen zum WA geregelt.

Demnach bleibt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus. Damit soll eine 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.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,8 als Obergrenze für das gesamte „allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Für die Teile des bislang als „reines Wohngebiet" ausgewiesen Flächen werden damit Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand durch die nun zulässige Bebauung mit zwei Vollgeschossen geschaffen. Dies entspricht der Zielausrichtung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Im Mischgebiet erfolgt diesbezüglich keine Änderung.

4.2.1 Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen sind an die bereits überwiegend vorhandene Bebauung angelehnt. Die Festsetzung entsprechen dem Vorsorgeprinzip und soll gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Straßen sowie im Bereich der beiden angrenzenden Landesstraßen an den dort geltenden Bauverbotszonen orientieren. 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 heranrü-

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

Zur freien Landschaft hin bleibt die Baugrenze um 5 m von der Plangebietsgrenze zurückgesetzt, so dass hier eine zu begrünende Übergangszone vom Baugebiet zur angrenzenden Agrarlandschaft erreicht wird.

4.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Ziegenberger Weg", die im Nordosten an die „Alte Allee" (L 3353) anbindet und über eine Schleife im Osten auf die „Langenhainer Straße" (L 3056) mündet. Die innere Erschließung des Baugebietes wird ergänzt durch die Straße „Am See" die als weitere Schleife an der Straße „Am Ziegenberger Weg" hängt. Diese beiden Schleifenstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Im Zentrum des Plangebietes sind die beiden Straßen durch einen Fußweg verbunden. Dieser wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg" festgesetzt.

Im Anschlussbereich des Fußweges an die Straße „Am Ziegenberg" sowie im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei öffentlicher Parkplatzflächen, die im Bestand als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz" festgesetzt werden.

Dieses, bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Verkehrserschließungssystem bleibt in den Grundzügen bestehen. In der baulichen Umsetzung wurde jedoch im Südosten im Bereich des Anschlusses der Straße „Am See" an die Straße „Am Ziegenberger Weg" abgewichen. Der Anschluss wurde weiter nach Osten bis an die Bauzeile des Mischgebietes gelegt, damit diese Grundstücke von Westen über die Straße „Am See" erschlossen werden konnten, da eine Erschließung über die im Osten verlaufende Landesstraße aus straßenrechtlicher Sicht nicht zulässig ist.

4.4.1 Straßenrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird im Norden und Osten tangiert von zwei Landesstraßen. In der Planzeichnung wurden die jeweils dazu geltenden Grenzen der Ortsdurchfahrten (OD-Grenzen) nachrichtlich dargestellt.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Für die freien Streckenabschnitte der Landesstraßen, beginnend ab der OD-Grenze ortsauswärts befindlichen Abschnitte in einer Tiefe von 20 m beiderseits der Straße, wird die dort gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) geltende Bauverbotszone sowie die sich daran anschließende sog. „Baubeschränkungszone" nach § 23 Abs. 2 HStrG nachrichtlich dargestellt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Darüber sind entlang freier Streckenabschnitte klassifizierter Straßen direkte Grundstückszufahrten nicht zulässig. Insofern wird entlang der betroffenen Grundstücke ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

4.5 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.

Die Festsetzungen orientieren sich am überwiegend bereits vorhandenen baulichen Bestand und dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

Die Regelungen betreffen die Gestaltung der Gebäude und Dachflächen, der Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen und Pkw-Stellplätze.

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, welches bereits durch einen Bebauungsplan gesichert ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Vereinheitlichung von Festsetzungen sowie der Anpassung an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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 notwendig.

5.1 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[7]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden" (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung

[7] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Die neu eingefügte Festsetzung zur überwiegenden Begrünung flachgeneigter Dächer 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 Südwesten von Fauerbach v.d.H. 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 die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erstmalig vorbereitet.

Butzbach März 2020

6 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 qm * 0,4 = 240 qm

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 600 qm * 0,8 = 480 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) 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)