



Stadt Rosbach v.d.H.

**Bebauungsplan OR 28  
„In der Preul“, 1. Änderung**

Begründung

**- Entwurf -**

**06. November 2020**

**Im Auftrag von:**

Quartiermacher GmbH  
Adenauerallee 10  
61440 Oberursel

**Erstellt von:**

BLFP Architekten GmbH  
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Verfahrensart.....	5
<b>2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan .....	6
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	6
4.3. Schutzgebiete.....	7
4.4. Wasserschutz.....	7
<b>5. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
5.1. Charakterisierung des Plangebiets .....	7
5.2. Städtebauliches Konzept.....	8
5.3. Verkehr .....	9
5.4. Boden .....	9
5.4.1. Altlasten / Altstandorte .....	9
5.4.2. Bestandssituation .....	9
5.4.3. Auswirkungsprognose.....	9
5.4.4. Bodenschutzklausel .....	9
5.5. Artenschutz .....	10
5.6. Wasserwirtschaft .....	10
5.6.1. Gewässerschutz.....	10
5.6.2. Trinkwasserversorgung.....	10
5.6.3. Entwässerung.....	10
5.6.4. Brandschutz .....	11
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3. Bauweise .....	12
6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.5. Öffentliche Verkehrsfläche .....	13
6.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
<b>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
7.1. Dachbegrünung.....	13
7.2. Artenschutz .....	14
<b>8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen/Grünfestsetzungen</b> .....	<b>14</b>
8.1. Pflanzgebote .....	14
<b>9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtl. Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
10.1. Staffelgeschosse .....	14
10.2. Dachform .....	14
10.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	15
10.4. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen .....	15
<b>11. Hinweise</b> .....	<b>15</b>
<b>12. Anlagen</b> .....	<b>15</b>

# 1. Verfahren

## 1.1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

## 1.2. Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans OR 28 „In der Preul“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anforderungen an ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind erfüllt, da eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und die Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans findet eine Wiedernutzbarmachung der bereits bebauten Flächen statt. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nach § 34 BauGB genehmigt und das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Da die Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch Gebäude und Zufahrten bereits großflächig versiegelt sind und keinen Baumbestand aufweisen, werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen Umweltauswirkungen erwartet. Dementsprechend werden keine Maßnahmen vorbereitet, bei denen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Initiative des Vorhabenträgers, der die Errichtung von drei Hausgruppen und zwei Doppelhäusern in der Preulgasse 22b in Ober-Rosbach Flur 12, Flurstücke 552/1 (teilw.), 457/7 und 455/1 (teilw.) beabsichtigt.

Der Ursprungsbebauungsplan ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03. Juli 2020 in Kraft getreten. Da sich im Rahmen der fortgeschrittenen Hochbau- und Genehmigungsplanung seitens des Vorhabenträgers Änderungsbedarfe ergeben haben, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um die Grundlage für eine genehmigungsfähige Bauantragsplanung zu bilden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans OR 28 „In der Preul“ umfasst

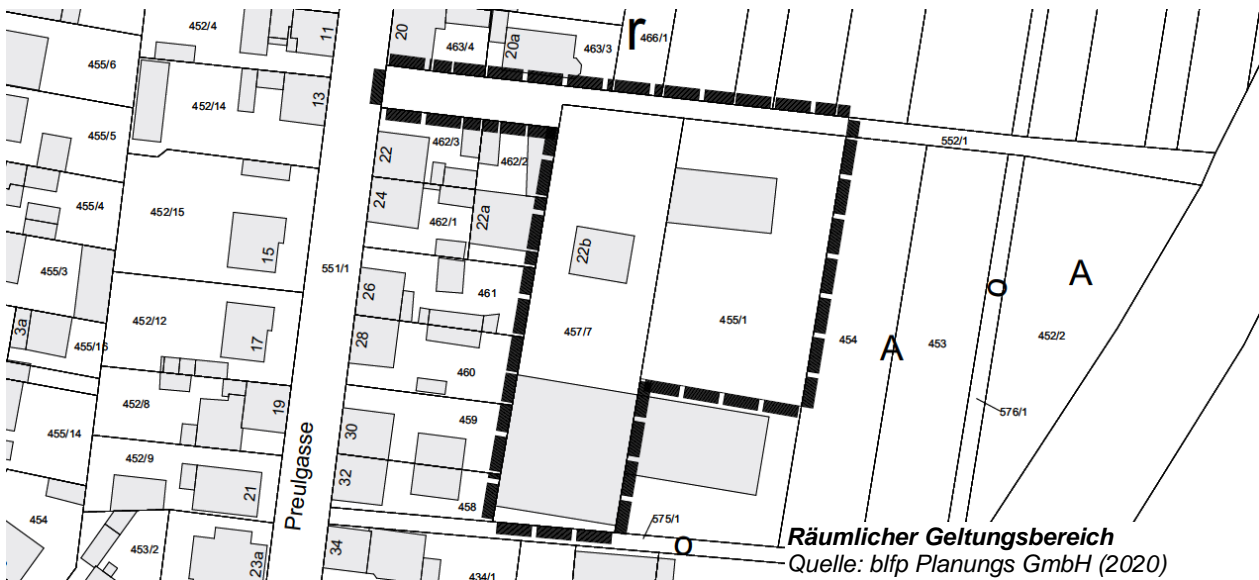
- die Festsetzung von Baulinien für die neugeplanten Wohngebäude im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches,
- die Erhöhung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,8
- sowie die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen im rückwärtigen Bereich zur Errichtung von Terrassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine planungsrechtliche Grundlage für die Planung des Vorhabenträgers zu schaffen und somit das vorhandene Flächenpotenzial für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet ist das Vorhaben als Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Die o. g. Änderungen wurden in die bestehenden Bebauungsplanunterlagen integriert.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan OR 28 „In der Preul“ hat insgesamt eine Fläche von rd. 3.400 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 552/1 (teilw.), 457/7 und 455/1 (teilw.) in der Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 12.



## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan



**Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010**  
(Planstand: 31.12.2019)

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (2019)

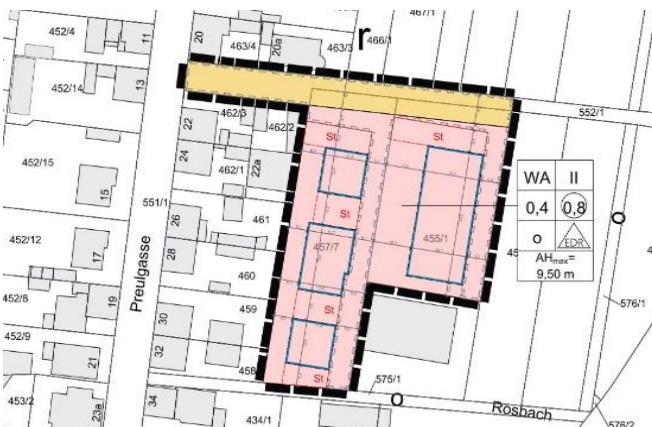
Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 31.12.2018) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar.

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich eine als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Fläche sowie die Bundesstraße B 455.

Südlich und westlich des Plangebiets sind gemischte Bauflächen (Bestand) dargestellt.

Aufgrund der Darstellung im RegFNP, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen des Flächennutzungsplans und der Regionalplanung entspricht und eine Änderung des RegFNP nicht erforderlich ist.

### 4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne



**Ausschnitt Ursprungs-Bebauungsplan OR 28**  
(Planstand: 08.05.2020)

Quelle: blfp Planungs GmbH

Die 1. Änderung des Bebauungsplans OR 28 liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans „In der Preul“ vom 03. Juli 2020.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes OR 28 erlöschen im Geltungsbereich, alle früher gemachten Festsetzungen für diesen Bereich.

### 4.3. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

### 4.4. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks sowie innerhalb der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim.

Die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1. Charakterisierung des Plangebiets



#### Lage des Plangebiets

Quelle: OpenStreetMap (2019)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ober-Rosbach. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet, das die typischen baulichen Strukturen eines dörflich geprägten Wohnstandorts mit Einzelhäusern und Nebenanlagen aufweist. Der historische und in großen Teilen denkmalgeschützte Ortskern von Ober-Rosbach liegt rund 200m westlich des Plangebiets.



#### Einfahrt zum Plangebiet (links), Gebäudebestand im Plangebiet (mitte und rechts)

Quelle: BLFP architekten gmbH (2019)

In dem nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiet sowie im alten Ortskern besteht ein umfangreiches Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs. Zudem verfügt die Stadt Rosbach v. d. H. über insgesamt 7 Kindertagesstätten, 2 Grundschulen



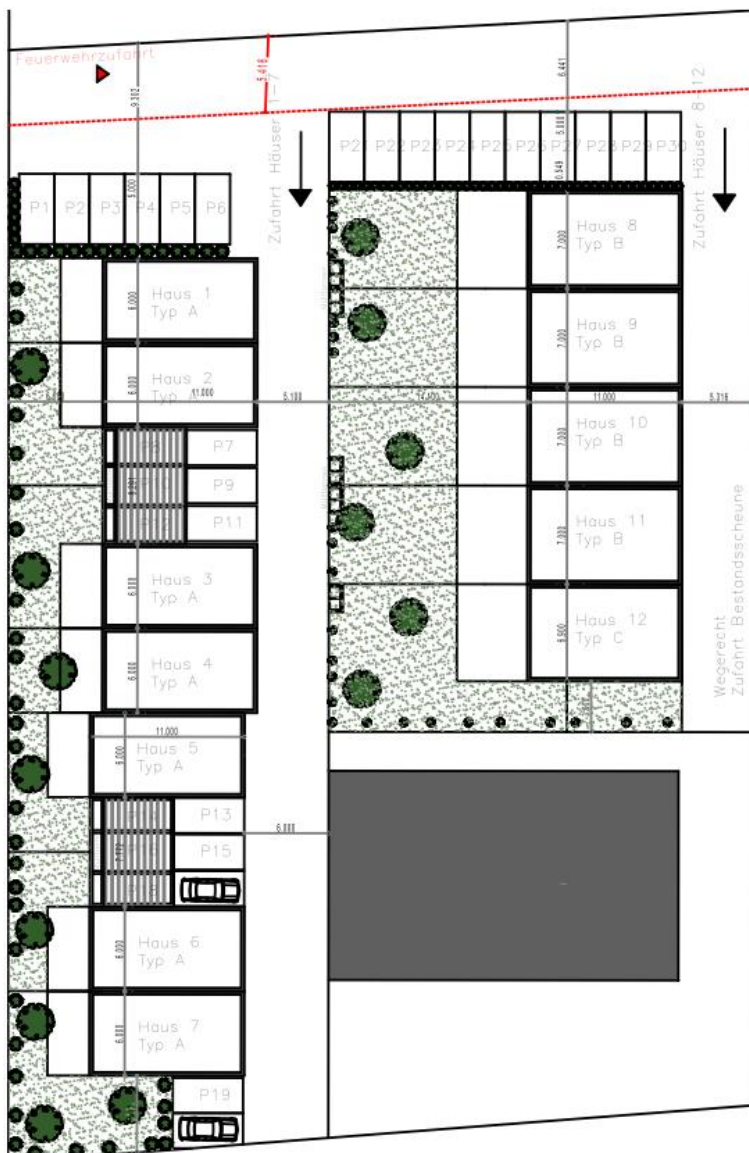
sowie mehrere Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter. Verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Sportplätze, Sporthallen, Bürgerhäuser, Stadtbüchereien, Gastronomie, etc.). Einrichtungen im medizinischen und sozialen Bereich vervollständigen das als gut zu bewertende Infrastrukturangebot.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung in Verbindung mit der vorhandenen Einzelhandels-, Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur bietet die Stadt Rosbach v. d. H. und insbesondere der Stadtteil Ober-Rosbach sowie das Plangebiet attraktive Standortbedingungen als Wohnstandort.

## 5.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit drei Hausgruppen und zwei Doppelhäusern vor. Im westlichen Teil des Gebiets ist eine Bebauung mit 7 Wohngebäuden in 3 Hausgruppen und im östlichen Teil mit 5 zusammenhängenden Reihenhäusern vorgesehen. Die Gebäude sind nach Westen zu den Wohnwegen hin ausgerichtet und im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind private Gärten geplant.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Stichstraße von der Preulgasse aus. An diese schließen 2 Wohnwege an, über die die einzelnen Wohngebäude erschlossen werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für Anwohner sind einerseits nördlich der neuen Bebauung und zum anderen zwischen den Hausgruppen im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.



### Städtebauliches Konzept

Quelle: Architekturbüro Djafari (2020)



### 5.3. Verkehr

Der Stadtteil Ober-Rosbach ist über die Bundesstraße B455 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Nordöstlich des Stadtteils besteht in rd. 4 km Anschluss an die Bundesstraße B3. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Rosbach v. d. H. (Bundesautobahn A5) befindet sich südwestlich in rd. 3 km Entfernung. Die Städte Bad Homburg v.d.H., Friedberg und Bad Vilbel sind in rd. 15 - 20 Min. und die Innenstadt von Frankfurt a.M. ist in rd. 30 Min. mit dem Pkw erreichbar.

Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße von der Preulgasse aus. Die Erschließung der einzelnen Gebäude wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

An den ÖPNV ist der Stadtteil Ober-Rosbach über die Bahnlinie RB16 (Friedberg-Friedrichsdorf) sowie über die Buslinien FB33 (Friedberg-Friedrichsdorf), FB36 (Bad Nauheim-Rosbach v. d. H.) und FB73 (Rosbach v. d. H.-Karben) angebunden. Abgesehen von den Linien FB36 und FB73, die auf den Schülertransport ausgerichtet sind, verkehren die Linien von Montag bis Samstag mindestens stündlich und an Sonn- und Feiertagen mindestens alle 2 Stunden. In Friedberg, Friedrichsdorf und Karben besteht Anschluss an die S-Bahn in Richtung Frankfurt. Darüber hinaus besteht in Friedberg Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Rund um den Stadtteil Ober-Rosbach besteht ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, das die Anbindung an die Kommunen in der Umgebung sicherstellt.

### 5.4. Boden

#### 5.4.1. Altlasten / Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BodSchG) bekannt:

- 440.023.020-001.019 Altstandort Preulgasse 22

Bei dem Grundstück handelt es sich nach Aktenlage um einen Teil des ehem. Bau-/Wertstoffhofes. Gemäß historischer Recherche vom 22.11.2018 wird auf dem Gelände seit dem Jahr 2001 mit Elektronikschrott und anderen Abfällen umgegangen (Demontage und Lagerung). Bei Bodeneingriffen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

#### 5.4.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut bzw. befestigt. Auch die kleineren unbefestigten Rasen- und Lagerflächen weisen nur noch eingeschränkte Bodenhaushaltsfunktionen auf. Ursprünglich handelte es sich im Bereich des Rosbachs um grundwasserbeeinflusste Auengleye mit Gley mit einem mittleren Ertragspotenzial.

#### 5.4.3. Auswirkungsprognose

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 0,8 wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht erhöht.

#### 5.4.4. Bodenschutzklausel

Die Bebauungsplanänderung wird für ein vollständig bebautes Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt und verfolgt die Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und der vorhandene Gebäudebestand zurück gebaut werden muss, um eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

## 5.5. Artenschutz

Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben innerhalb des Plangebiets artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände erfüllt werden, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Ergebnis-bericht der Prüfung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Aufgrund der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen kommt die artenschutzrechtliche Prü-fung zu dem Ergebnis, dass im Wirkraum des Vorhabens ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten ist. Dabei handelt es sich um Fledermausarten mit Bezug zu Siedlungsrändern und zur halboffenen Kulturlandschaft, für die sich in den Gebäu-den im Eingriffsbereich nutzbare Quartiersstrukturen finden. Bei der Begehung des Areals im Rah-men der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich allerdings kein konkreter Hinweis auf eine tatsächliche Quartiersnutzung.

Durch die nahezu vollständige Bebauung und den geringen Gehölzanteil innerhalb des Vorha-bengebiets bestehen nahezu keine Besiedlungsmöglichkeiten für Vögel. Zu erwarten sind allen-falls ungefährdete und ubiquitäre Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen. Bei der Begehung des Areals wurden an den Gebäuden keine Nester festgestellt. Allerdings ist nicht ausgeschlos-sen, dass bis zum geplanten Abriss der Gebäude Arten wie beispielsweise Haussperling, Haus-rotschwanz oder Mehlschwalbe Niststätten errichten.

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, die sowohl Schutz- und Vermei-dungsmaßnahmen als auch Ersatzmaßnahmen umfassen. Durch die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen verhindert und ein Verlust der Fort-pflanzungs- und Ruhestätten minimiert sowie die Zerstörung von Gelegen verhindert. Vor dem Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen.

## 5.6. Wasserwirtschaft

### 5.6.1. Gewässerschutz

Im Süden grenzt der Rosbach direkt an das Plangebiet. Der Bachlauf ist innerhalb des Siedlungs-bereichs des Stadtteils Ober-Rosbach vollständig verrohrt und tritt erst östlich der Bundesstraße B455 an die Oberfläche. Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die neuen Gebäude ei-nen Abstand von rd. 5m zum verrohrten Bachlauf einhalten.

Die bestehenden Ge- und Verbote, die sich aus der Lage des Plangebiets innerhalb der qualitati-ven Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks sowie der qualitativen Schutz-zone IV des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim ergeben, sind zu beachten.

### 5.6.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Vorhabengebiets erfolgt über Anschluss an das bestehende öf-fentliche Wassernetz der Stadt Rosbach. Die zusätzlich erforderliche Wassermenge kann über das vorhandene Trinkwassernetz abgedeckt werden.

### 5.6.3. Entwässerung

Für die Entwässerung des Bauvorhabens wurde mit den Stadtwerken der Stadt Rosbach ein Ent-wässerungskonzept abgestimmt. Dieses sieht vor, dass die Entwässerung über das vorhandene Mischwasserkanalnetz der Stadt erfolgt. Der geplante Anschluss der privaten Kanäle soll an den vorhandenen Mischwasserkanal im Schacht 120250 erfolgen. Die genaue Lage des Hausan-schlusskanals wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Um das bestehende Kanalnetz beispielsweise bei Starkregenereignissen nicht zu überlasten, darf Regenwasser nur über ein Regenrückhaltebecken in abgedrosselter Menge an den öffentlichen Kanal abgegeben werden. Der maximale Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken darf 2,2l/s nicht überschreiten. Zudem ist eine entsprechende Regenwasserbehandlungsanlage (Se-dimentationsanlage, Regenrückhaltebecken, Drosselschacht etc.) vorzusehen.

#### 5.6.4. Brandschutz

##### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: WA = 800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

##### Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

##### Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Um das bestehende Flächenpotenzial für eine Wohnnutzung zu sichern, wird im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung sinnvoll, da das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und die bereits bebauten Flächen des Plangebiets einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Auf diese Weise wird das zentral gelegene und gut angebundene Plangebiet in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen eingebunden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ausgeschlossen, da sie sich nicht in die bestehenden städtebaulichen Strukturen integrieren lassen.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Bebauungsplan durch Planeintrag festgesetzt und entspricht der im §17 BauNVO definierten Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist bis zu einem Wert von maximal 0,8 zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist notwendig, um die Erschließung der Wohngebäude zu ermöglichen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze samt Zufahrten in ausreichender Anzahl und Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO planungsrechtlich zu sichern.

Zudem wird damit den künftigen Einwohnern eine Flexibilität hinsichtlich Ausnutzung und individueller Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht.

#### Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Für das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ unterschritten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine GFZ von 0,8 sinnvoll, da somit gewährleistet wird, dass bei der künftigen Entwicklung des Plangebiets eine Ausnutzung erzielt wird, die einerseits den Anforderungen der Eigentümer entspricht und sich zum anderen in die Bebauung der Umgebung einfügt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die durch Planeintrag festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von maximal 2 Vollgeschossen entspricht dem Gebäudebestand in der Umgebung. Die Gebäudehöhen fügen sich somit natürlich in die Bebauung der Umgebung ein.

#### Maximale Gebäudehöhe

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, wird durch Planeintrag eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgelegt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Die maximale Außenwandhöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technische Aufbauten überschritten werden, um die Errichtung solcher Aufbauten zu ermöglichen, damit z.B. energetische Gebäudekonzepte realisiert werden können.

Die Überschreitung wird insoweit eingeschränkt, als dass diese allseitig mindestens 1 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand abrücken muss, um eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft zu ermöglichen.

### **6.3. Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird eine dem angrenzenden Wohngebiet entsprechende, aufgelockerte Baustruktur mit gut nutzbaren privaten Freiräumen sichergestellt.

Zulässige Hausformen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die zu errichtenden Gebäude sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügen.

### **6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Insgesamt werden 4 Baufelder festgesetzt, deren Größe die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung ermöglicht. Um den zukünftigen Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend Spielraum zu bieten, wurden die Baufelder so dimensioniert, dass eine geringfügige Verschiebung der Baukörper innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

Die Festsetzung von Baulinien in den Baufeldern im südwestlichen Bereich des Plangebiets resultiert aus der Notwendigkeit das im Südosten befindliche, bestehende Scheunengebäude zu erhalten.



**Scheunengebäude außerhalb des Geltungsbereichs**  
Quelle: BLFP architekten gmbH (2019)

Da das Scheunengebäude ohne Grenzabstand direkt an das Flurstück 457/7 gebaut wurde und im ruhigen rückwertigen Bereich der neugeplanten Gebäude ausreichende Flächen für private Gärten freigehalten werden sollen, wurde mit der Festsetzung der Baulinien zwischen den besagten Gebäuden ein reduzierter Abstand von rd. 6 m planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht.

Da im ruhig gelegenen, rückwertigen Bereich der neugeplanten Wohngebäude auch Terrassen errichtet werden sollen, wurde zudem der Zusatz aufgenommen, dass zu diesem Zweck eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig ist.

### 6.5. Öffentliche Verkehrsfläche

Um die Erschließung des Vorhabengebiets zu sichern wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im Nordwesten das Plangebiet mit der Straße „Preulgasse“ verbindet.

Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude wird auf den Grundstücken durch die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts gesichert (s. Ziff. A. 6.7).

### 6.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit werden einerseits die Flächen für Anwohnerparkplätze planungsrechtlich gesichert und andererseits wird den zukünftigen Eigentümern eine ausreichende Flexibilität bei der Außenraumgestaltung der Baugrundstücke sowie in der Genehmigungsplanung zugestanden.

Müllsammelplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze (Kombination) zulässig.

Um die Versiegelung der Grundstücke auf ein Mindestmaß zu reduzieren wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit eine Gartenhütte von max. 15 m<sup>3</sup> zulässig ist.

### 6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, um die Erschließung des Vorhabengebiets sicherzustellen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.1. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.

Dachterrassen, Dachöffnungen sowie Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, um eine Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung zu wahren. Dies gilt nicht für Solaranlagen, da Solarpanels aufgeständert mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können.

## **7.2. Artenschutz**

Als vorsorgliche Maßnahme zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die eventuell durch das Vorhaben betroffenen Tierarten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohnbaugrundstück eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel und ein künstliches Ersatzquartier für Fledermäuse an geeigneten Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Einzäunungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ohne Sockelmauern zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass Wandermöglichkeiten für bodengebundene Kleintiere wie beispielsweise Igel erhalten bleiben.

## **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen/Grünfestsetzungen**

### **8.1. Pflanzgebote**

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Gliederung und Begrünung der Straßenräume, zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet sowie der Attraktivierung von Grün- und Freiräumen im Quartier. Die Baumbepflanzungen wirken nicht nur Hitzeinseln im verdichteten Raum entgegen und verbessern das Mikroklima, sondern bieten auch Nist-, Nahrungs-, und Ruheplätze für Tiere.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass je Wohnbaugrundstück ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.

## **9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch die Nähe zur Bundesstraße B455 sind für das geplante Allgemeine Wohngebiet entsprechende Immissionsbelastungen zu erwarten. Um dem Schutzbedarf der Wohnnutzung Rechnung zu tragen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens, oder als Auflage zur Baugenehmigung nachzuweisen ist.

## **10. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtl. Festsetzungen**

### **10.1. Staffelgeschosse**

Entsprechend dem gestalterischen Gesamtkonzept ist pro Gebäude ein Staffelgeschoss zulässig. Die Staffelgeschosse ermöglichen eine moderne Gestaltung der Baustruktur.

### **10.2. Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig, um eine zeitgenössische Gestaltungs- und Bauqualität zu sichern. Zudem eignen sich Flachdächer sowohl für eine Dachbegrünung als auch für die Installation von Solaranlagen und erfüllen damit einen ökologischen Anspruch.



### **10.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um der Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt der Grundstücke auszuüben wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

### **10.4. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen**

Um einen angemessenen Grünanteil im Plangebiet zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von sogenannten „Schottergärten“ wird damit ausgeschlossen.

## **11. Hinweise**

In den Bebauungsplan OR 28 „In der Preul“, 1. Änderung sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

## **12. Anlagen**

**Naturprofil (2020):** Darstellung der Umweltbelange gemäß §1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB

**Naturprofil (2020):** Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG geschützter Arten