

**Bebauungsplan Nr. 23/4
„Dammühle“**

Teil A:	Begründung
Teil B:	Umweltbericht
Teil C:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Mai 2013

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren	4
1.3.1	Vorabstimmung	4
1.3.2	Frühzeitige Beteiligungsverfahren.....	5
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen	9
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	9
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	13
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
2.3.1	Baugrenzen	14
2.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	14
2.5	Verkehrsflächen	14
2.5.1	Verkehrliche Anbindung und Bauverbotszone entlang der Kreisstraße	15
2.6	Private Grünflächen	15
2.6.1	Parkanlage	16
2.6.2	Gastronomie.....	16
2.7	Berücksichtigung des Klimaschutzes	17
2.8	Baugestaltung	18
2.9	Landschaft und Grünordnung	18
2.9.1	Ausgleichskonzept	20
2.9.2	Zuordnung und Sicherung der Umsetzung	22
2.10	Ver- und Entsorgung.....	23
3	Flächenbilanz	24
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	24
4.1	Denkmalpflege	24
4.2	Niederschlagswasser	24
4.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	25
4.4	Boden	25
4.5	Einfriedungen	25
4.6	Außenbeleuchtung	25
4.7	Artenschutz	25
4.8	Nisthilfen	26
4.9	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	26
4.10	Sichtfelder gem. RAS-K-1	26
4.11	Wald- und Gehölzabstände.....	26
5	Begriffsbestimmungen	27

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich</i>	1
<i>Abbildung 2: TG I auf ALK Basis</i>	3
<i>Abbildung 3: TG I auf Luftbildbasis</i>	3
<i>Abbildung 4: TG II auf ALK Basis</i>	4
<i>Abbildung 5: TG II auf Luftbildbasis</i>	4
<i>Abbildung 6: RPM-2010 – Ausschnitt</i>	9
<i>Abbildung 7: FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 8: FNP nach der Änderung – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil TG1</i>	12
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil TG2</i>	22
<i>Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung</i>	23

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

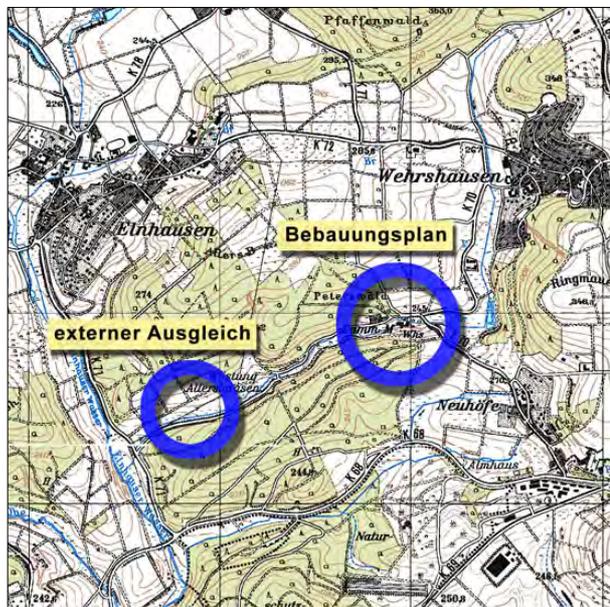


Abbildung 1: Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 28.09.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das südwestlich von Wehrshausen gelegene Hotel-Restaurant umfasst ein historisch gewachsenes Areal, welches auf Basis einer ehemaligen Nutzung als Mühle (erstmal erwähnt im Jahr 1380) im Außenbereich am Wehrshäuser Bach gelegen entstanden ist. Das Traditionsunternehmen stellt heute sowohl regional als auch überregional ein bedeutendes Ausflugs-/Erholungsziel dar und umfasst eine Vielzahl von Angeboten:

- Hotel mit 26 Zimmern,
- überregional bekanntes Restaurant,
- Biergarten für ca. 300 Personen,
- Tagungsräumlichkeiten,
- Kinderspielplatz,
- Boulebahn,
- Waldlehrpfad.

Der Bau- und Nutzungskomplex hat sich um die im Kern noch z.T. bestehende historische Mühlenbebauung sukzessive, durch Erweiterungen, An- und Umbauten, bis zu seinem heutigen Erscheinungsbild, entwickelt.

Auch für die Zukunft ist der weitere Ausbau der Vielfalt und der Qualität des Angebotes beabsichtigt.

Folgende Maßnahmen wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg genehmigt und sind bereits ausgeführt:

- Errichtung einer Kleingarage (4 Stellplätze) für Hotelgäste, östlich an das Hotelareal angrenzend,
- Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes in der unmittelbaren Umgebung der Kleingarage.

Die Umsetzung der unten genannten Baumaßnahmen ist mittel- bis langfristig beabsichtigt:

- Anlage einer Garten-/ Parklandschaft mit Pavillons, Schwimmteich und Kapelle innerhalb der südlichen Grünfläche,
- Errichtung eines Heizwerks, östlich an die bestehende Bebauung angrenzend,
- bauliche Erweiterung des Hotels im Bereich des nordexponierten Hangs südlich an den Hauptgebäudekomplex anschließend,
- Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage) im Bereich des östlichen Parkplatzes,
- Erweiterung der nördlichen Parkplätze,
- Erweiterung der bestehenden temporär genutzten Aufstellfläche für Zelte (als wasserdurchlässige Wiesenfläche), westlich an den Biergarten angrenzend,
- Errichtung eines Schankraums als Ergänzung des Gastronomiebetriebs im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit ein über Jahrhunderte gewachsenes Areal, welches sich sehr gut in die hessische Kulturlandschaft eingliedert und dessen Bewirtschaftung, wie auch Gebäudeteile, weitgehend einer historischen Nutzung entsprechen bzw. diese erlebbar machen, planungsrechtlich gesichert und durch die begrenzten Erweiterungen für die Zukunft gestärkt. Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe, werden landwirtschaftlich genutzte Flächen südwestlich der Dammühle herangezogen. Hier werden wegbeigleitende Feldhecken und Flurobstreihen sowie auf einer ackerbaulich genutzten Teilfläche im feuchten Talgrund eine Krautflur entwickelt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Teilgeltungsbereich TG I:

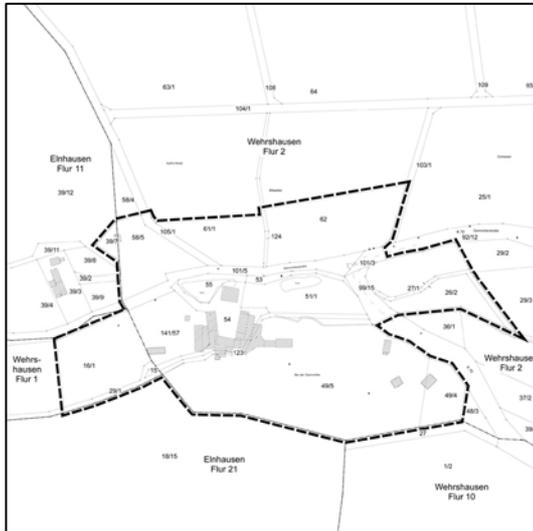


Abbildung 2: TG I auf ALK Basis



Abbildung 3: TG I auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Marburg und südwestlich des Stadtteils Wehrshausen an der K 70 „Wehrshausen-Neuhöfe“. Es umfasst das solitär gelegene Gelände der Dammühle im Wehrshäuser Bachtal mit Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Gehölzbeständen, Parkplätzen, Zuwegungen und Flächen des Gastronomiebetriebs. Das historisch gewachsene Areal ist in die Agrarlandschaft und die Hangwälder um das Bachtal eingebettet.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes schließen sich agrarisch genutzte Flächen an, welche sich in einem schmalen Streifen auch nach Westen, in Form eines als Grünland genutzten Bachtals, erstrecken. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes sind Waldgebiete vorhanden.

Die Dammühle ist nach Osten über die K 70 "Wehrshausen-Neuhöfe" an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die historische Dammühle ist über die „Dammühlenstraße“ als Westverlängerung der K70, in Form eines unbefestigten Waldweges, ebenfalls nach Westen angebunden.

Die Größe des Teilgeltungsbereiches liegt bei rd. 4,85 ha. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Einhausen	11	39/7
Wehrshausen	1	15 16/1 tlw., 29/1 tlw.
Wehrshausen	2	26/2, 27/1, 49/4, 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 58/5, 101/3, 101/5, 123, 141/57 61/1 tlw., 62 tlw., 92/12 tlw., 99/15 tlw., 105/1 tlw., 124 tlw.

Teilgeltungsbereich II:

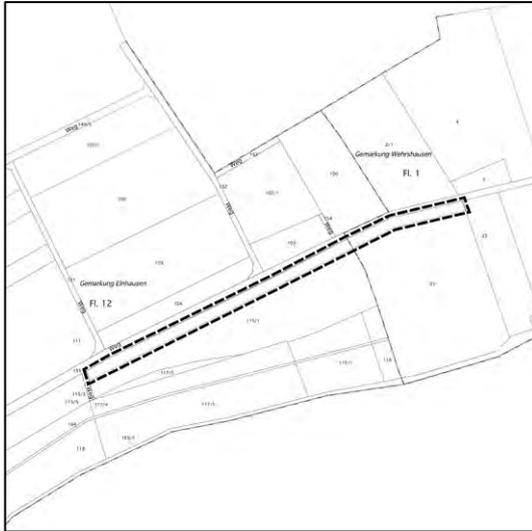


Abbildung 4: TG II auf ALK Basis



Abbildung 5: TG II auf Luftbildbasis

Dieser Bereich umfasst mit rd. 0,27 ha Größe die externen Ausgleichsflächen. Diese liegen ca. 1 km südwestlich des Teilgeltungsbereiches I, im ackerwirtschaftlich genutzten Unterhang- und Talbodenbereich nördlich des Wehrshäuser Baches.

Folgende Flurstücke sind hierbei betroffen:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Einhausen	12	115/1 tlw.
Wehrshausen	1	26 tlw.

1.3 Verfahren

1.3.1 Vorabstimmung

In einer Vor-Ort-Besprechung am 03.05.2007, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche 61 (Stadtplanung) und 67 (Stadtgrün, Umwelt und Natur) der Stadtverwaltung Marburg, wurde festgestellt, dass die bislang bereits erfolgten Erweiterungen der Dammühle, in Verbindung mit den oben beschriebenen geplanten Erweiterungen, in der Summe einer übergreifenden städtebaulichen / planungsrechtlichen Ordnung mittels der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Am 11.11.2008 fand in der Stadtverwaltung Marburg ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Kreisverwaltung - Abteilung Ländlicher Raum, statt. Im Rahmen dessen wurden die Wesentlichen Ziele der Bauleitplanung vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

1.3.2 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 16.11.2009 bis einschließlich 16.12.2009 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich stattgefundenen Abstimmungsterminen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Außenanlagen:

- Westlich der Parkplatzerweiterung wird zukünftig der Bereich zwischen den Wirtschaftswegen als "Fläche für die Landwirtschaft - Entwicklung von Kulturlandschaftselementen, Obstwiese mit Bauerngarten" festgesetzt. Innerhalb des südöstlichen Bereichs ist auch weiterhin eine Rückhaltemaßnahme für Oberflächenwasser geplant (Aufweitung einer Mulde), weshalb die Fläche als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt wird (s.u. "Wasserwirtschaft").
- Die Grundstücksfreiflächen westlich und nordöstlich des Gebäudebestands ("Private Grünflächen") werden unter der Zweckbestimmung "Gastronomie - G" zusammengefasst, da es sich um intensive Freiflächennutzungen handelt, die unmittelbar mit dem Hotel-/ Gastronomieangebot verbunden sind. Da der Bebauungsplan mittel- bis langfristig angelegt ist, werden so größere Gestaltungsspielräume gesichert.
- Zur funktionalen Ergänzung des Hotel-/ Gastronomiebetriebs soll auf dem Gelände des ehemaligen Minigolfplatzes im Nordwesten ein Schank- und Speiseraum entstehen. Die Fläche für das "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel" (SO-AH) wird daher in diesen Bereich hinein ausgedehnt und die Bebaubarkeit durch ein Baufenster planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden auch, analog zu den Hotelstellplätzen in Teilbereich 2, die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Parkplatzflächen (s.u. "Infrastruktur") durch die Festsetzung als "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 3" (SO-AH3) gesichert.
- Die "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - N" innerhalb des Sondergebiets im Südosten wird an den bestehenden Geräteschuppen angepasst.

Infrastruktur:

In der Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg, Fachdienstes 61 - Stadtplanung wird angeregt, die Flst. 101/3 und Flst. 101/3 (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2) statt als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" als "Straßenverkehrsfläche" festzusetzen, da die Verkehrsflächen hierdurch als abrechnungsfähige Einrichtung gelten und Aufwendungen dem Anlieger zugeordnet werden können.

Darüber hinaus wird, um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, die Zufahrt zum Hotel- und Gaststättengelände (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2, Flst. 54 tlw.) als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg" festgesetzt.

Die Wegeparzelle 39/2 (Gemarkung Elnhausen, Flur 11, Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 39/3) hingegen, wurde mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen (ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen).

Zusätzlich wurden noch folgende Inhalte im Bebauungsplan ergänzt:

- Die bestehenden Parkplatzflächen im Nordosten werden nach Norden hin erweitert. Zwischenzeitlich wurde ein Hochseilgarten nördlich des Plangebiets errichtet, dessen Besucher ebenfalls auf den Parkplätzen im Plangebiet parken (Nutzungsvereinbarung zwischen den Besitzern der Dammühle und des Hochseilgartens). Beide Betriebe sind sehr gut besucht, weshalb die bestehenden Besucherparkplätze nicht mehr ausreichen. Daher sollen nun zusätzliche Parkplätze planungsrechtlich gesichert werden.
- Festsetzung der Hotelparkplatzflächen im Talgrund durch die Festsetzungskombination "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 2" (SO-AH 2) und "Stellplätze - Hotelbetrieb".
- Planungsrechtliche Sicherung der Parkplatzflächen im nördlichen Unterhangbereich durch die Festsetzungskombination "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Teilbereich 3" (SO-AH 3) und "Stellplätze - Gastronomiebetrieb".
- Festsetzung eines "Bereichs ohne Zu- und Abfahrt" entlang der K 70 und im östlichen Bereich der Parkplatzflächen.
- Nachrichtliche Darstellung einer Bauverbotszone in 10 m Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand der K 70.
- Nachrichtliche Darstellung der Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße und Übernahme entsprechender Hinweise.
- Nachrichtliche Darstellung der Telekommunikationsleitung.

Wasserwirtschaft:

Zum "Ausbau, Umgestaltung und Renaturierung des Wehrshäuser Bach" ist eine Planung vom 27.10. 2011 am 22.02.2012 durch den Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf genehmigt worden. Die Genehmigung schließt ein:

1. Verlängerung der überwölbten Ausleitungsstrecke des Wehrshäuser Bachs zur Hotelerweiterung,
2. Feuchtbiotop südwestlich der Dammühle: Die Naturschutztümpel werden vom Niedrigwasserbett des Wehrshäuser Bachs durch eine Mittelwasserschwelle wieder abgetrennt.
3. Bach im Ober- und Unterwasser der Dammühle: In einem Uferstreifen werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen (*"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Aufwertung des Wehrshäuser Bachs"*).
4. Bachdurchlass durch die K70: Der Durchlass erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt (*"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivierung und periodische Wiedervernässung von Auengrünland"*).
5. Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorh. Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet und mit Eichen abgepflanzt (*"Fläche für den Hochwasserschutz - Anlage eines Feldspeichers"*).

Hiervon wurden die Maßnahmen 3 - 5 übernommen, da sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend der Genehmigungsplanung angepasst.

Forstliche Belange:

Die Grundstücksfreiflächen südwestlich des Gebäudebestands des Hotel- und Gastronomiebetriebs werden zukünftig als "Private Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt. Hierzu zählt auch der Baumbestand (Wald) südwestlich des Gebäudekomplexes. Hierdurch wird klargestellt, dass in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht vorrangig nicht Wald, sondern begrünte Grundstücksfreiflächen erhalten und entwickelt werden sollen, wobei hier Baumbestände (auch Wald) nicht ausgeschlossen sind. Das heißt, dass zum einen die Möglichkeit besteht, den Baumbestand als solchen zu erhalten, aber sturzgefährdete Bäume frühzeitig herauszupflegen. Zum anderen kann der Bereich auch gerodet werden, wobei die forstrechtlichen Bestimmungen anzuwenden sind.

Der Hinweis zur Verkehrssicherungspflicht wurde inhaltlich ergänzt und ein Hinweis auf möglicherweise erforderliche Rodungsgenehmigungen bei Baumaßnahmen innerhalb von Waldflächen gem. § 1 Hessisches Forstgesetz aufgenommen.

Darüber hinaus wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Waldflächen im Nordwesten wurden mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Die Abgrenzung des ehemaligen Minigolfplatzes (mittlerweile "Sondergebiet - Ausflugslokal/ Hotel, Nr. 3", SO-AH 3) wurde an die neuen Eigentumsgrenzen zu Hessen-Forst angepasst.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

- Herausnahme von "Altausgleichspflichten"

Die frühe Fassung des Umweltberichts enthielt eine Berücksichtigung überlagernder Altausgleichspflichten aus vorlaufenden Eingriffen im Geltungsbereich des B.-Plans. Deren Wert wurde durch die UNB mit Stellungnahme vom 16.03.2010 (67/bo Az.: 672130) auf ein Defizit von -81.081 Biotopwertpunkten festgelegt. Diese "Altausgleichspflicht" wurde vor der erneuten Offenlegung auf Veranlassung der UNB aus dem Bauleitplanverfahren abgetrennt und in einer eigenständigen Sammelausgleichsmaßnahme abgeleistet. Die mit Altgenehmigungen festgesetzten, im Bereich der Dammühle bislang aber nicht umgesetzten, Maßnahmen sind dadurch in der Bilanz zum Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen.

- Bilanzierung gewässerstruktureller Aufwertungen im Genehmigungsweg

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren wurde seitens der UNB gefordert, die Ausgleichsspannen für die Bachstrukturierung in einer Genehmigungsplanung zu konkretisieren. Diese Planung liegt vor und ist genehmigt. Die als Genehmigungsbestandteil enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überdeckt die folgenden Flächen, die folgerichtig in der Bilanz des Umweltberichts nicht mehr berücksichtigt werden.

- Flächen für die Wasserwirtschaft am Wehrshäuser Bach gemäß Bebauungsplan,

- "Flutrasen" am Wehrshäuser Bach oberhalb K70 gemäß Bestandsplan zum Umweltbericht,
- Teichflächen am Wehrshäuser Bach westlich der Bebauungsplanabgrenzung.

Gemäß Genehmigung ist der ermittelte Ausgleichsüberschuss in Höhe von insgesamt + 66.000 BWP dem Bebauungsplan "Dammühle" zuzuordnen.

- Berücksichtigung von Änderungen des Bebauungsplans zum 2. Verfahren:

Als Änderungen sind im Wesentlichen eine Vergrößerung von überbaubaren Flächen im Kernbereich und im Nordwesten, sowie die Parkplatzerweiterung im Nordosten, zu berücksichtigen. Nach Einbeziehung der Punkte 1 und 2 ändern sich folgerichtig der Eingriffsumfang und der erforderliche externe Ausgleichsumfang.

Artenschutz:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt wurden, wurde ein Hinweis über die bei Baumaßnahmen zu beachtenden artenschutzrechtlichen Anforderungen in die Planunterlagen aufgenommen, so dass bei möglicherweise auftretenden Verbotstatbeständen des Abs. 3 BNatSchG eine angepasste Bauausführung im entsprechenden Bereich erfolgen kann.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde, wie in Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, entsprechend ergänzt.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 6: RPM-2010 – Ausschnitt.

Die Stadt Marburg ist gem. RPM 2010 als „Oberzentrum“ im Strukturraumtyp „Ordnungsraum“ eingestuft.

„Oberzentren sind in Mittelhessen Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter und Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen mit zum Teil landesweiter, nationaler oder sogar internationaler Bedeutung.“¹

„Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht.“²

Nach dem RPM 2010 unterliegen die Teilgeltungsbereiche den Zielen bzw. Grundsätzen „Vorranggebiet Regiona-

ler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Der Teilgeltungsbereich II wird zusätzlich von einer „Hochspannungsleitung, Bestand“ von Nordost nach Südwest durchkreuzt.

„In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen.“³ „Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig.“⁴ Die Dammühle als regionales und überregionales Ausflugsziel, welches sich als historisch gewachsenes Areal sehr gut in die Landschaft einfügt und die Freiraumfunktionen wie Frischluft- und Immissionsschutz nicht wesentlich beeinträchtigt, erfüllt die Forderung nach einer wohnungsnahen Erholung der Bevölkerung.

In „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ soll den *„gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege (soll) ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern.“⁵ Die Sicherung des historischen, sich an den naturräumlichen Gegebenheiten orientierenden Bestandes sowie die begrenzte Erweiterung innerhalb des kleinen Areals verbunden mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie den Ausgleichsmaßnahmen widersprechen in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich den vorgegebenen Erhaltungs- und Entwicklungsgrundsätzen.*

¹ aus: RPM 2010, 4.3-5 (Z)

² aus: RPM 2010, 4.1-3 (G)

³ aus: RPM 2010, 6.1.2-1 (Z) (K)

⁴ aus: RPM 2010, 6.1.2-3 (Z)

⁵ aus: RPM 2010, 6.1.1-2 (G) (K)

In den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ wird *„dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung“* „ein besonderes Gewicht“ beigemessen.⁶ Diese Flächen sind grundsätzlich auch für kleinflächige Erweiterungen von Freiflächennutzungen und Siedlungen vorgesehen, wobei im vorliegenden Fall die Flächen bereits überwiegend einer Nutzung durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb unterliegen und lediglich eine Bestandsübernahme erfolgt.

„In den „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“. *„Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“*⁷ Das Vorranggebiet betrifft jedoch nur einen geringen, überwiegend bereits als Parkplatz genutzten Bereich der Planfläche, weshalb hier nicht von raumordnerisch relevanten Abweichung auszugehen ist.

Bei der Dammühle handelt es sich um einen, auf Grundlage einer historischen Mühlenutzung im Außenbereich, gewachsenen Hotel- / Gastronomiebetrieb. Auf Grund der geringen Größe liegt er unterhalb der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze des Regionalplans.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Im Teilbereich II ist auf Grund der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bei Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung von einer Planung im Sinne des RPM 2010 auszugehen.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

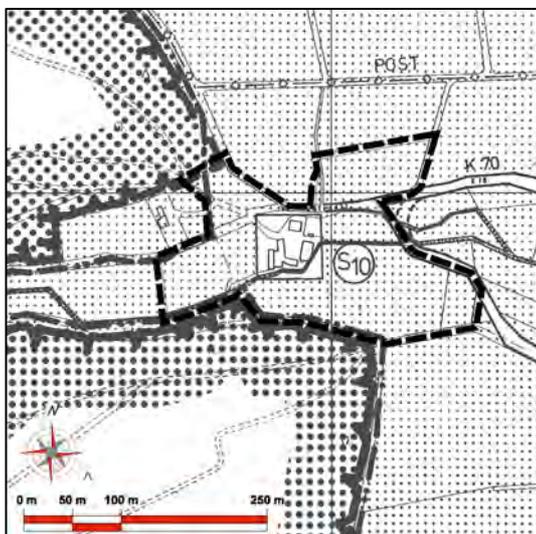


Abbildung 7: FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt.

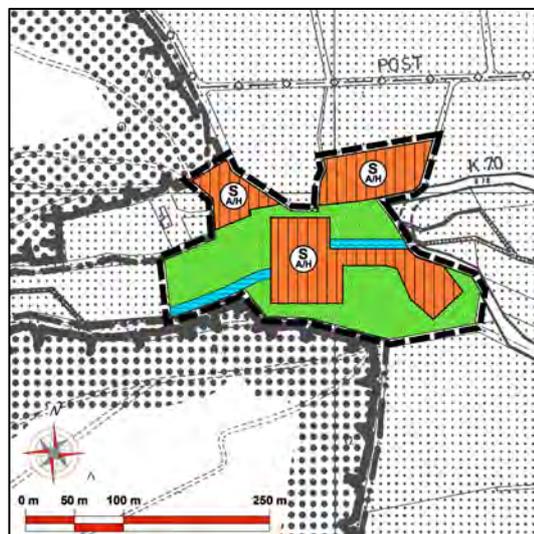


Abbildung 8: FNP nach der Änderung – Ausschnitt.

Der FNP der Stadt Marburg (Stand 1984) stellt große Bereiche des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Nur der Kernbereich der Dammühle, in einem engeren Ausschnitt um die Gebäude herum, ist als „Sonder-

⁶ aus: RPM 2010, 6.3-2 (G) (K)

⁷ aus: RPM 2010, 6.3-1 (Z) (K)

baufäche, S₁₀“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO abgebildet. "Flächen für Wald" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB sind nord- und südwestlich des Plangebietes dargestellt.

Auch außerhalb der als „Sonderbaufläche“ und innerhalb der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche, sind Anlagen des Hotel-Restaurants Dammühle vorhanden. Hierzu gehören die Parkplatzflächen im Nordosten und Osten sowie die zum Gastronomiebetrieb zugehörigen Freiflächen im Westen und Nordwesten der Wohn- und Hotelgebäude. Einige der zukünftig geplanten Baumaßnahmen, wie z. B. die Hotelerweiterung im Süden (vgl. Kap. 1.1), liegen ebenfalls außerhalb der bestehenden "Sonderbaufläche".

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ ist daher eine Änderung des FNP notwendig. Diese wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben.

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Anpassung der "Sonderbauflächen" an die bestehenden, funktional zusammengehörenden Hotel- und Gastronomieanlagen sowie die zukünftig geplanten, geringflächigen Erweiterungen.

Demnach werden die bestehenden Hotel- und Gastronomiegebäude inkl. der erforderlichen Flächen für Nebenanlagen und Gäste-/ Angestelltenparkplätze zusammengefasst und durch folgende Erweiterungen ergänzt:

Errichtung eines Heizwerks im Osten des Areals, bauliche Erweiterung des Hotels in südliche Richtung, Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage), Erweiterung der bestehenden Gästeparkplatzflächen im Norden sowie Errichtung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung (Schank- und Speiseraum) im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Die im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg bereits genehmigten baulichen Anlagen (Kleingarage für Hotelgäste, Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes) liegen ebenfalls innerhalb der Sonderbauflächen. Die Zweckbestimmung der „Sonderbauflächen“ wird – analog zum Bebauungsplan – mit „Ausflugslokal / Hotel“ (S – AH) definiert.

Darüber hinaus werden die vorhandenen „Wasserflächen“ (nachrichtlich, wie bereits im FNP 1984 erfolgt) sowie die zum Betrieb gehörenden und unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen dargestellt. Letztere umfassen die betrieblichen Freiflächenutzungen wie eine temporäre Zeltstellfläche und einen bestehenden Bolz- und Spielplatz im Westen sowie eine ebenfalls bereits als solche genutzte Freizeitwiese im Osten, welche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Kategorie "Grünflächen - Parkanlage" zusammengefasst werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die sich an das unmittelbare Dammühlen-Gelände anschließen bzw. planextern am Wehrshäuser Bach liegen, entsprechen dem Begriff der "Landwirtschaft". Eine Änderung des FNP ist hierfür nicht erforderlich, da die entsprechenden Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sind.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

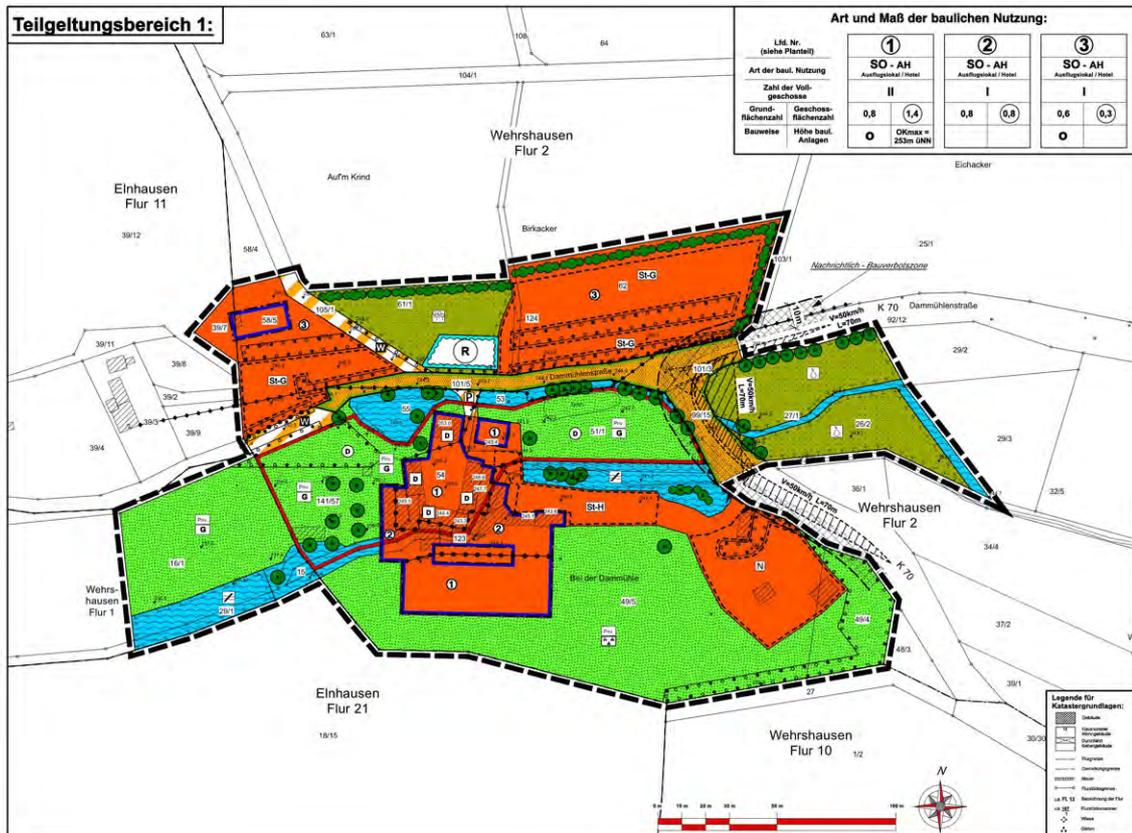


Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil TG1

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Kernbereich des Hotel-Restaurants Dammühle wird gem. § 11 BauNVO als "Sondergebiet: Ausflugslokal / Hotel, Nr. 1 und Nr. 2" (SO-AH 1 und 2) festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung des bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebes sowie den notwendigen betrieblichen Anlagen und Einrichtungen.

Auf einer den Hauptnutzungen untergeordneten Fläche sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte sowie die zum Betrieb erforderlichen Büro-/ Verwaltungsräume.

- Zu-, Ab- und Durchfahrtsbereiche sowie Gästeparkplätze und -garagen, Parkplätze für Angestellte,
- Blockheizkraftwerk für erneuerbare Energien.

Der Teilbereich 3 des "Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-A/H) dient der funktionalen Ergänzung des Hotel-/ Gastronomiebetriebs. Demnach sind in diesem Bereiche die Unterbringung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung inkl. der erforderlichen Wirtschaftsräume sowie die zum Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden ist hier nur innerhalb der Baugrenze im Nordwesten zulässig (Funktionsgebäude). Hier wird, anstelle der baulichen Anlagen des ehemaligen Minigolfplatzes, ein Schank- und Speiseraum errichtet, Mitarbeiterwohnungen sind innerhalb des Teilbereichs 3 nicht zulässig. Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist das Funktionsgebäude als eingeschossiges Gebäude auszuführen. Lage und Ausdehnung werden durch eine Baugrenze beschränkt, die Wegeflächen sind maximal wasserdurchlässig zu befestigen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend als Grünflächen zu pflegen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Teilbereich 1 und 2 des Sondergebietes (SO-AH) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Damit liegt diese bei der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für ein "Sondergebiet" (SO) und entspricht dem historisch gewachsenen Charakter der Anlage.

Innerhalb des Teilbereichs 3 des Sondergebietes (SO-AH) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich an dem Flächenumfang des geplanten Schank- und Speiseraums im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes, dessen bauliche Anlagen zurückgebaut werden.

Da die als "Sondergebiet" (SO-AH) festgesetzte Bezugsfläche sehr eng um die intensiv baulich genutzten Bereiche gelegt wurde, wird eine Öffnungsklausel für die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 0,1 festgesetzt. Ziel dieser Regelung ist der Schutz des noch unbebauten Außenbereichs durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung der bereits baulich genutzten Bereiche i.S. der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des mit der lfd. Nummer 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-AH) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 1,4 als Obergrenze festgesetzt, innerhalb der mit der lfd. Nummer 2 gekennzeichneten Fläche bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,8 als Obergrenze.

Teilbereich 1 umfasst dabei den um einen zentralen Hof angeordneten, historisch gewachsenen Kernbereich der Dammühle sowie den geplanten Erweiterungsbau im Süden. Prägendes Merkmal ist hierbei die Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Teilbereich 2 hingegen beinhaltet die um den historischen Bebauungskern angeordneten, eingeschossigen Anbauten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Teilbereich 3 wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Die Werte liegen deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und sind an die bestehende Bebauung sowie die geplanten, betrieblichen Erweiterungen und die Begrenzung auf 2 bzw. 1 Vollgeschoss angepasst.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im Wesentlichen an der gewachsenen Bestandssituation und zeichnen die Konturen der kleinteiligen Bebauungsstruktur nach.

Über die reine Bestandsumschreibung hinausgehend, werden, unter Vorsorgegesichtspunkten, auch in begrenztem Umfang Flächen einbezogen, auf denen eine bauliche Erweiterung des Hotel- und Gastronomiekomplexes angedacht ist.

2.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplatzflächen und Flächen für Nebenanlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für „Stellplätze“ (St) sind Parkplätze für Gäste und Angestellte / Inhaber des Hotel- / Gastronomiebetriebes zulässig. Dabei wird zwischen den eher dem Hotel zugeordneten "Stellplätze - Hotel" (St-H) innerhalb der Teilbereich 1 und 2 sowie den eher dem Gastronomie- und Ausflugsbetrieb zugeordneten "Stellplätze - Gastronomie" (St-G) im Teilbereich 3 unterschieden.

Die innerhalb des Teilbereichs 3 bereits vorhandenen Stellplatzflächen werden dabei im Bereich des Flst. 62 (Wehrshausen, Flur 2) nach Norden hin erweitert. Diese Erweiterung der Besucherparkmöglichkeiten ist erforderlich, da auch der neu errichtete Hochseilgarten im Nordwesten die Parkplatzflächen der Dammühle nutzt (Nutzungsvereinbarung zwischen den Besitzern der Dammühle und des Hochseilgartens) und beide Betriebe sehr gut besucht sind.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (N) sind Parkplätze für Angestellte / Inhaber des Hotel-/ Gastronomiebetriebes und darüber hinaus der Neubau einer zentralen Heizungsanlage, Lagerflächen und Geräte-/ Materialschuppen für die zur Bewirtschaftung des Gesamtkomplexes notwendigen Materialien und Maschinen zulässig. Unter Umständen erforderliche Geräte-/ Materialschuppen sind in eingeschossiger, einfacher Holzbauweise (ohne Unterkellerung) mit Pultdach oder Satteldach zu errichten und nach Möglichkeit mit standortgerechten Kletterpflanzen einzugrünen.

Stellplatz- und Hofflächen sowie Lagerflächen sind, unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, max. wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Fahrgassen mit Porenpflaster, Stellflächen mit Rasengittersteinen) und mit standortheimischen Gehölzen zu gliedern/ zu gestalten.

2.5 Verkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebiets verlaufende Abschnitt der K 70 sowie der Straßenabschnitt im Bereich der Hauptzufahrt⁸ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als "Straßenverkehrsfläche", die sonstigen Verkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Hierunter fällt, um die Erschließung planungsrechtlich zu si-

⁸ In der Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg, Fachdienstes 61 - Stadtplanung angeregt, die Flst. 101/3 und Flst. 101/3 (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2) statt als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" als "Straßenverkehrsfläche" festzusetzen, da die Verkehrsflächen hierdurch als abrechnungsfähige Einrichtung gelten und Aufwendungen dem Anlieger zugeordnet werden können.

chern, die Zufahrt zum Gebäudekomplex von Norden kommend ("Privatweg") sowie die forst- und landwirtschaftlichen Wege ("Wirtschaftswege"), welche im Bestand gesichert werden.

2.5.1 Verkehrliche Anbindung und Bauverbotszone entlang der Kreisstraße

In Reaktion auf die Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg vom 09.12.2009 (Az.: 34 c 2 (57/09) - N1/Ko) erfolgt eine Klarstellung und Anpassung der Anbindungssituation des Hotel-/ Gastronomiebetriebs. Neben der o.g. Festsetzung der Hauptzufahrt im Norden als "Straßenverkehrsfläche" werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Im Bereich der zwei Zufahrten des Hotel-/ Gastronomiegeländes an die K 70 (Hauptzufahrt im Norden, zusätzliche Zufahrt im Südosten) werden die Sichtdreiecke nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Um ausreichende Sichtbeziehungen sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,8 m in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Mit Bauantrag 63 ha, BTB 0372/2005, wurde der Erweiterung der Parkplatzflächen und der Zufahrt für Gäste/ Feuerwehrzufahrt im Südosten zugestimmt, die Zufahrtserlaubnis auf die Kreisstraße wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Zur Klarstellung der Anbindung des Betriebs an die Kreisstraße wird entlang der K 70 ein "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" festgesetzt, wobei die südliche Zufahrt entsprechend berücksichtigt wird.
- Auch im Bereich der Hauptzufahrt auf die K 70 wird ein "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass von den nordöstlichen Parkplätzen aus keine zweite Zufahrt über den Wirtschaftsweg (Flst. 103/1) auf die Kreisstraße zulässig ist, da sonst zwei Zufahrten unmittelbar nebeneinander existieren würden. Das ist hier aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Ergänzend dazu wurde durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur entlang des Wirtschaftsweges (Flst. 103/1) die Nutzbarkeit als Zufahrt ausgeschlossen.
- Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone entlang von klassifizierten Straßen. Gemäß der o.g. Stellungnahme ist hier aufgrund des bereits in 10 m Entfernung errichteten Geräteschuppens (Flst. 49/5) ein Streifen mit einem Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 70 ausreichend.

2.6 Private Grünflächen

Die unmittelbar an den Kernbereich des Betriebes angrenzenden Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 (15) BauGB als "Private Grünflächen" festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass diese einerseits der Unterbringung der dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugehörigen Freizeitanlagen, Funktionsfreiflächen und Naherholungsbereiche dienen und andererseits aber der offene Grünflächencharakter erhalten bleiben soll.

Sie werden in zwei Zweckbestimmungen untergliedert:

2.6.1 Parkanlage

Die im Süden an den Gebäudekomplex des Hotel- / Gastronomiebetriebes unmittelbar angrenzenden Freiflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass die Flächen eher der ruhigen, landschaftlichen Naturerholung dienen und parkartig gestaltet werden.

Die Fläche soll nach Vorstellung des Vorhabenträgers durch ergänzende, dem Grünflächencharakter untergeordnete Elemente, wie sie typischer Weise auch in historischen Landschaftsparks vorzufinden sind, gegliedert werden. Innerhalb der "Privaten Grünflächen - Parkanlage" sind daher die Errichtung von beispielsweise Teichanlagen, Wandelwegen, Pavillons sowie eine kleine Andachtskapelle zulässig.

2.6.2 Gastronomie

Die sonstigen Außenbereichsanlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (G) festgesetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass die Flächen einer stärkeren Frequentierung im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotel-/ Gastronomiebetrieb unterliegen, wobei aber gleichzeitig ihr offener Grünflächencharakter weiterhin erhalten bleibt.

Die Fläche setzt sich vorwiegend aus folgenden Funktionsbereichen zusammen:

- Biergarten: Der unmittelbar westlich an den Gebäudebestand angrenzende Bereich wird bereits als solcher genutzt und ist überwiegend wasserdurchlässig gestaltet. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Darüber hinaus besteht ein durch eine Baugrenze gefasstes Nebengebäude (Lagerung z.B. von Tischen und Stühlen für den Außenbereich). Untergeordnete bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Biergartens erforderlich sind (z.B. ein kleiner Ausschankbereich), sind zulässig.
- Zeltaufstellfläche: Nordöstlich des Biergartens schließt sich eine Zeltaufstellfläche an. Im Falle von Festveranstaltungen soll diese für die zeitlich befristete Aufstellung von fliegenden Bauten dienen. Die hierzu erforderliche geringfügige Modellierung der Oberfläche (Begradigungen) mit anschließender Wiesenein-saat ist zulässig, die Fläche ist jedoch als Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.
- Bolzplatz/ Spielplatz: Im Südwesten des Plangebietes, ebenfalls angrenzend an den Biergarten, befinden sich bereits ein Bolzplatz und ein kleiner Spielplatz für Gäste/ Besucher der Dammühle. Mit der Festlegung des Gebietstyps „Grünfläche“ soll klargestellt werden, dass der prägende Freiflächencharakter erhalten bleiben soll, aber dennoch verschiedene Nutzungselemente wie z.B. Spielgeräte und Tore errichtet werden dürfen.
- Freizeitwiese: Bei der an den Gebäudebestand im Osten angrenzenden Fläche handelt es sich um eine gestaltete Grünfläche mit Feuerstelle, Tipi und saisonal auch Sitzgelegenheiten/ Liegestühlen. Innerhalb der Fläche ist ein Teich angelegt. Die Fläche soll auch weiterhin freizeithlich genutzt und als Grünfläche gepflegt werden.

Diese Bereichsgliederung entspricht demnach auch einer Gliederung hinsichtlich der Intensität der Nutzung: Der unmittelbar an den Gebäudebestand angrenzende und funktional eng mit diesem verknüpfte Biergarten weist die höchste Nutzungsintensität auf, die anderen, sich daran in Richtung der freien Landschaft anschließenden Bereiche nehmen hinsichtlich der Nutzungsintensität deutlich ab. So wird ein landschaftlich angepasster Übergang zwischen dem Gebäudebestand und den angrenzenden Landwirtschafts- und Waldflächen erreicht.

2.7 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) 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.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden 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 insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.⁹

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁰, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Der o.g. gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt wird, dass *„bei der Errichtung von Gebäuden ... bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mind. 30% der Dachflächen, vorzusehen [sind]“*.

Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei zu beachten¹¹.

⁹ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

¹⁰ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

¹¹ siehe dazu auch das Faltblatt der Universitätsstadt Marburg „Solarenergie und Denkmalschutz“

2.8 Baugestaltung

Der ehemalige Mühlhof und die Scheune, die Nebengebäude, Mühlgraben, Teich und Grüngürtel der ehemaligen Dammühle (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 141/57) bilden eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen Gründen und unterliegen daher dem Denkmalschutz¹². Die entsprechende „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 81 HBO werden gestalterische Auflagen zur Außenwerbung als Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel dieser Auflage ist die Verhinderung von groben Verunstaltungen der historischen Gesamtanlage und von Werbeanlagen mit Fernwirkung, die über den Bereich der Dammühle hinaus störende Wirkung entfalten.

2.9 Landschaft und Grünordnung

Die herausgehobene Qualität des Landschafts- und Naturerlebens geht an der Dammühle mit dem Erhalt und der Entwicklung der gastronomischen Infrastruktur einher. Durch den Bebauungsplan erfolgt nun die Fortschreibung der Entwicklung dieses Geländes innerhalb der letzten Jahrhunderte unter Beibehaltung der historischen Kontinuität der Dammühle.

Die grünordnerischen Festsetzungen optimieren einerseits die Gunstwirkungen des Standortes und verbessern andererseits die Einbindung der Defizitbereiche. Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten festgesetzt.

Im vorliegenden Fall sind vor allem:

- die Bodenversiegelungen zu begrenzen,
- der Gebietswasserhaushalt leistungsfähig zu erhalten,
- die landschaftliche Einbettung der Dammühle zu gewährleisten,
- die Funktion als traditionelles Ausflugs- und Naherholungsziel zu unterstützen,
- verbleibende Schäden im Naturhaushalt auszugleichen.

Die Festsetzungen zur Landschaft und Grünordnung umfassen daher folgende, im Umweltbericht näher ausgeführte, Maßnahmen:

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zum Erhalt und der Anpflanzung standortheimischer Gehölze, dienen der Gliederung, der Einbindung der Nebenanlagen sowie der nutzungsintensiven Freiflächen, vorrangig sind dabei die schutzwürdigen Vegetationsbestände zu erhalten und zu ergänzen.

Die festgesetzten Gehölzanpflanzung im nördlichen Randbereich sind als blickdichte, intensiv bepflanzte Feldgehölze zu entwickeln, so dass eine gut Einbindung der Flächen erreicht wird.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Anlage sind für Gehölze, die höher als die Dachtraufhöhen wachsen (räumlich prägende Gehölze), ausschließlich standortheimische Arten zu wählen. Für kleinerwüchsige oder auch räumlich nicht prägende Gehölze können ausnahmsweise auch andere Arten gewählt werden, da diese zu einem untergeordneten Anteil v.a. im Bereich der gestalteten Parkanlage zu dem Ge-

¹² Arbeitsstand nach unveröffentlichten Daten der „Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland. Hessen.“

samtkonzept passen, ohne die Wirkung der historischen Anlage räumlich zu verfremden.

Die Einbindung der Parkplatzerweiterung im Nordosten in die offene Agrarlandschaft erfolgt durch die nördlich und östlich verlaufende Randeingrünung, ein Gehölzgliederungsvorschlag der Fläche ist in Karte II des Umweltberichts dargestellt.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind Stellplatz- und Hofflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Sondergebiets überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten. Soweit die Nutzungsanforderungen keine Teilbefestigung ermöglichen, sollen zumindest Porenpflaster verlegt werden, die zur Niederschlagspufferung beitragen. Innerhalb der "Privaten Grünflächen" dagegen sind Versiegelungen von Wegen und Plätzen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form zulässig.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen und ökologische Bachaufwertung:

Die Retention des Wehrshäuser Bachs wird durch Maßnahmen verbessert, zu denen bereits eine in 02/2012 genehmigte Planung des Büro Ohlsen vorliegt. Die auszuführenden Maßnahmen der konkreten Planungsstufe sind wie folgt zu zitieren:

- *"Oberhalb des Grabendurchlasses durch die "Dammühlenstraße" wird eine vorhandene Geländemulde zu einem Flächenrückhalt aufgeweitet,*
- *Im Bachabschnitt und im Uferstreifen ober- und unterhalb der Dammühle werden Aufweitungen und Strukturierungen vorgenommen.*
- *Der Bachdurchlass durch die K70 erhält eine Drosselung, der Sohlabsturz im Unterwasser erhält eine raue Rampe, das rechte Vorland der Oberwasserstrecke vor dem Durchlass wird abgesenkt."*

Hinweise:

Energiegewinnung: Die Luftreinhaltung und die Möglichkeiten des Klimaschutzes sind global am besten durch Einsatz regenerativer Energien zu gewährleisten. Die Wasserkraft der Schaumühle sollte zumindest für die Hausversorgung ökonomisch nutzbar gemacht werden und ist über das Mühlenrecht bereits abgesichert. Die Waldeinbettung der Dammühle und die Ausdehnung der Baulichkeiten legen außerdem die Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk aus nachwachsenden Rohstoffen, mit Stromgewinnung, nah. Eine solche Feuerungsanlage wäre emissionsarm zu betreiben. Solaranlagen sollen dezent in die Dachlandschaft der Dammühle eingefügt werden können.

Bepflanzungen: Der Heizenergieaufwand des Betriebs kann gedämpft werden, indem der nächtliche Kaltluftstrom im Talzug durch intensive Gehölzbepflanzung, gemäß des Grünkonzepts, gehemmt wird.

Vegetationserhalt: Die Vegetations- und Bodenfläche im Bereich der fliegenden Bauten soll funktional erhalten werden (Mährasen, keine Versiegelungen, nur ereignisbedingte Zeltaufstellung).

Amphibienschutz: Die Mühlenteiche sollen in der Entwicklungszeit der Amphibien von März bis Juli nicht abgelassen oder entschlammt werden.

Gebäudebrüter: Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die Brut- und Ruhestätten die geschützte Fledermaus und Vogelarten betreffen könnten, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des Abschnitt 3 "Besonderer Artenschutz" des BNatSchG berührt sind. Im Positivfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nach § 39 Abs 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

Bachlebensgemeinschaften: Bei Reaktivierung des Mühlenbetriebs zur Energiegewinnung ist die ökologische Restwasserführung im Mutterbett des Wehrshäuser Bachs zu gewährleisten.

Walderhaltung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Waldflächen sind bodenordnerisch in den "Privaten Grünflächen" gefasst. Sie unterliegen weiterhin dem Forstrecht und sind - vorbehaltlich einer Rodungsgenehmigung - zu erhalten.

2.9.1 Ausgleichskonzept

Hinweis: Die folgenden Angaben bilden den Ausführungsrahmen. Durchführungs- und Pflegedetails sind vom Investor mit der Naturschutzbehörde der Stadt Marburg abzustimmen.

Neben den umfangreich berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleibt noch ein Ausgleichsdefizit, welches durch die nachfolgend beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann (nähere Ausführung vgl. Umweltbericht).

2.9.1.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklung von Kulturlandschaftselementen:

Maßnahmenziel:

- Flächenrückhalt (nachrichtlich): Gemäß genehmigter Wasserbauplanung wird an der einmündenden Grabenparzelle 124 ein Flächenrückhalt durch Aufweitung der vorh. Mulde und eine Drosselung hergestellt. Die Mulde wird mit Eichen eingefasst. Die Mulde soll vermehrte Oberflächenabflüsse aus der Parkplatzerweiterung ausgleichen.
- Obstwiese: Entwicklung von Extensivgrünland durch Initialansaat mit einer Saadmischung regionaler Herkunft, Typ Fettwiese mit Kräutern und Weiterentwicklung von vorh. Intensivgrünland. Überstellung mit Kernobst-Hochstämmen.
- Feldgehölz: Nach Norden wird der Geltungsbereich entlang der Obstwiese und der Parkplatzerweiterung mit einer schlehen- und wildrosenreichen, mehrreihigen Feldhecke mit einzelnen Bäumen II. Ord. abgeschirmt.
- Bauerngarten: Vorrangig wegenah ist ein Bauerngarten einzurichten, der folgende Merkmale aufweist: Einfriedung mit naturbelassenem Staketenzaun, symmetrische Aufteilung mit schnittverträglichen Zwergsträuchern (Buxus und Beerensträucher) und eingefassten Pfaden. Gliederung in Grabgarten und Kräuter/Blumenbeete, mit traditionellen eingebürgerten Pflanzen (Bauernhortensie, Tränendes Herz, Pfingstrose) sowie Eisenhut, Fingerhut, Ackelei, Rittersporn. Der Einsatz von Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Pflegehinweise:

- Das Grünland unter den Obstbäumen soll zu einer extensiven, blumenreichen Heuwiese entwickelt werden, ebenso die mähbaren Flächen im Flächenrückhalt. Dazu ist die nicht mehr gedüngte Fläche jeweils im Wiesenhochstand zu mähen und das getrocknete Heu abzufahren. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurhecke ist im langfristigen Turnus abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.

Extensivierung und periodische Wiedervernässung von Auengrünland:

Maßnahmenziel:

- Die intensive Pferdeweide um den Mühlgrabenabzweig wird zu extensivem Auengrünland entwickelt. Gegen die K70 wird die Aue durch Baumpflanzungen abgeschirmt (Quercus robur auf frisch-feuchtem Standort, Fraxinus excelsior auf feucht-nassem Standort, jeweils Hochstamm mehrfach verpfl.).

Pflegehinweise:

- Die Pflege erfolgt unter Düngeverzicht und zuerst 3-schürig, langfristig mind. 2-schürig jeweils im Wiesenhochstand und nach Befahrbarkeit. Das auf der Fläche getrocknete Heu ist jeweils abzufahren.

Aufwertung des Wehrshäuser Bachlaufs (genehmigt):

Maßnahmenziel:

- Die strukturelle Vielfalt von Bett und Uferzonen und die Austauschkapazität werden gemäß genehmigter Planung verbessert. Westlich des B.Planungsbereichs wird eine Teichgestaltung einbezogen.

Durchführungshinweise:

- Die Durchführung erfolgt gemäß der konkreten Plangenehmigung.

2.9.1.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

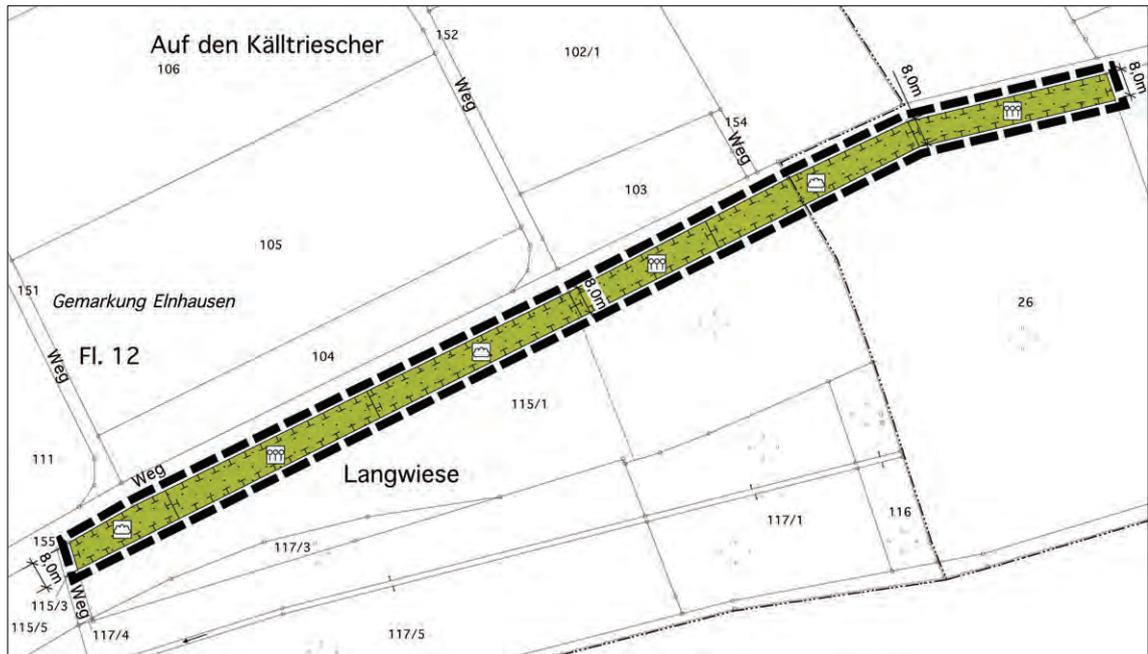


Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil TG2

Wiederherstellung von Wegegehölzen im unteren Wehrshäuser Bachtal

Maßnahmenziel:

- Herstellung einer flurtypischen wegbegleitenden transparent gegliederten Gehölzstruktur ("Flurobstreihen", "Landwehrhecke"), Entwicklung eines Extensivgrünlandstreifens durch Initialansaat mit einer standortgerechten Wiesenmischung mit Kräutern. Abschnittweise Überstellung des Streifens mit einer Reihe hochstämmiger Kernobstbäume sowie schlehen- / wildrosenreichen, mehrreihigen Feldheckenzeilen über Krautsäumen.

Durchführungshinweise:

- Die Fläche soll zu extensiven, blumenreichen Wegbegleitgesellschaften entwickelt werden. Die Obstbäume sind regelmäßig zu verjüngen, die Flurheckenstreifen abschnittsweise "auf den Stock" zu setzen.

2.9.2 Zuordnung und Sicherung der Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Betreiber der Dammühle. Insofern ist auch keine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 9(1a) BauGB erforderlich.

2.10 Ver- und Entsorgung



Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, welches über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch einen überwachten Hausbrunnen gesichert, Abwasser wird über einen Kanal talwärts zur Haddamshäuser Kläranlage abgeführt. Eine Hochspannungsfreileitung verläuft über das Gelände.

3 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche Dammühle 1	0,50 ha	10,3 %
Sonderbaufläche Dammühle 2	0,34 ha	7,0 %
Sonderbaufläche Dammühle 2	0,79 ha	16,3 %
Privatweg	0,01 ha	0,2 %
Wirtschaftsweg	0,08 ha	1,6 %
Straßenverkehrsflächen	0,23 ha	4,6 %
Wasserrückhaltung	0,05 ha	1,1 %
Wasserflächen	0,40 ha	8,2 %
Grünfläche - Parkanlage	0,88 ha	18,2 %
Grünfläche - Gastronomie	0,77 ha	16,0 %
Bauerngarten	0,17 ha	3,6 %
Extensivierung Auengrünland	0,36 ha	7,3 %
Externer Ausgleich (TG II)	0,27 ha	5,6 %
GESAMT	4,85 ha	100 %

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Der ehemalige Mühlhof und die Scheune, die Nebengebäude, Mühlgraben, Teich und Grüngürtel der ehemaligen Dammühle (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 141/57) bilden eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen Gründen und unterliegen daher dem Denkmalschutz¹³.

4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

¹³ Arbeitsstand nach unveröffentlichten Daten der „Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland. Hessen.“

Zentrale Puffermöglichkeiten sollten ausgeschöpft werden (Gründach, Brauchwasserzisterne, Pufferbecken).

4.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

4.4 Boden

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

4.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind als Holzpfosten mit Holzlatten oder Maschendraht mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) herzustellen.

4.6 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

4.7 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die Brut- und Ruhestätten dieser Arten betreffen könnten, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des Abschnitt 3 "Besonderer Artenschutz" des BNatSchG berührt sind. Im Positivfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nach § 39 Abs 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

4.8 Nisthilfen

Im gesamten Geltungsbereich sind artentsprechende Nisthilfen für standortheimische Vogelarten (Gartenrotschwanz) in gleichmäßiger Verteilung anzubringen. Eine für den Gartenrotschwanz geeignete Nisthilfe sind Meisenkästen mit hochovalen Einflugloch.

4.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.

4.10 Sichtfelder gem. RAS-K-1

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

4.11 Wald- und Gehölzabstände

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zwischen Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen und Wald/starkstämmigen Feldgehölzen ein Sicherheitsabstand von i.A. 30 m einzuhalten oder dauerhaft durch eine entsprechende Pflege der Waldränder (z.B. Entwicklung eines gestuften Waldrandes und Herausnahme umsturzgefährdeter Bäume) die Gefährdung auszuschließen.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 0,8 = 1.600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 1.600 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 die zulässige Grundfläche 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,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 840 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 840 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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 – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)