

Bebauungsplan Nr. 17/3
„In der Hohl“

im Stadtteil Ronhausen

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Januar 2018

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	2
1.3	Verfahren.....	3
1.3.1	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen	3
1.3.2	Verfahrensschritte	3
1.3.3	Scopingtermin.....	3
1.3.4	Anpassung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren.....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	7
2.2	Kommunale Bauleitplanung	10
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	10
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene	10
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	10
2.4	Fachplanerischer Rahmen.....	12
3	Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse.....	15
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.3.1	Bauweise.....	15
3.3.2	Baugrenzen	15
3.4	Höhe baulicher Anlagen	15
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
3.6	Baugestaltung.....	16
3.6.1	Dachgestaltung.....	16
3.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	16
3.7	Verkehrerschließung.....	17
3.7.1	Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....	17
3.7.2	ÖPNV-Anbindung	20
3.8	Fläche für die Landwirtschaft.....	20
4	Berücksichtigung von Umweltbelangen	20
4.1	Grünordnungskonzept	20
4.2	Berücksichtigung des Klimaschutzes.....	22
4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich.....	22
5	Flächenbilanz.....	23
6	Beispielhafte Pflanzliste.....	24
7	Begriffsbestimmungen.....	25

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis	2
Abbildung 4: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Nordosten	2
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt	7
Abbildung 6: Alternativflächen / Grundwasserschutz.....	7
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung	10
Abbildung 8: FNP – nach der Änderung.....	10
Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt.....	12
Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt.....	13
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil.....	14
Abbildung 12: RMV - Haltestellenplan.....	20
Abbildung 13: RMV - Haltestellenplan.....	20
Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....	21

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

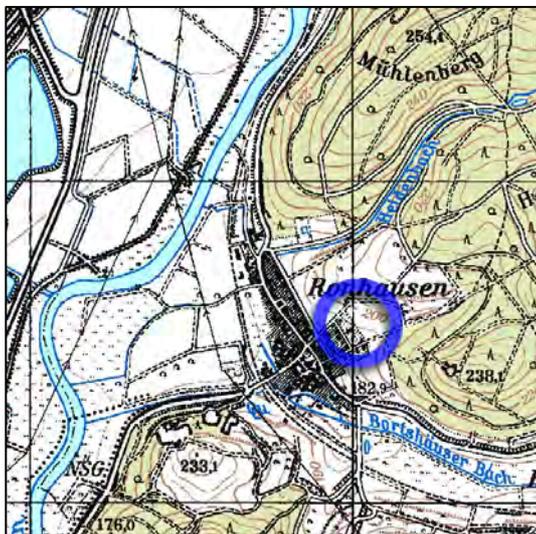


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Ronhausen besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. In den letzten 5 Jahren erfolgten 7 Abwanderungen, welche z.T. auf mangelnde Baumöglichkeiten im Ort zurückzuführen sind. Zwar sind 11 Baulücken in Ronhausen kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Seit 2003 konnten lediglich zwei Baulücken in Ronhausen geschlossen werden. Es bestehen daher Befürchtungen, dass die Bevölkerungszahl des Stadtteils insbesondere durch den Wegzug junger Familien schrumpft und die Bevölkerungsstruktur zunehmend überaltert.

Bereits seit einigen Jahren erfolgen daher Bemühungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes für den Eigenbedarf in Ortsrandlage entlang der einseitig erschlossenen Straße *Am Alten Rasen*. Diese scheiterten jedoch bislang an den Schutzanforderungen für die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Marburg (WSG-ID 534-069, festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)¹.

Zu Beginn des Jahres 2016 hat nun die Fa. Geissler Infra GmbH Interesse zur Entwicklung eines Baugebietes, dass sich an den aktuellen baulichen Siedlungsrand zwischen den Ortsstraßen *In der Hohl* und *Am Steinmühl* anschließt.

Neben der Befriedigung aktueller Anfragen soll mit dieser Planung aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein kurz- bis mittelfristig ausgerichtet ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen zur Verfügung steht und die Entwicklung des Stadtteils Ronhausen durch die Bereitstellung von attraktiven Bauflächen gesichert und vorangetrieben wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Auf der insgesamt rd. 7.000 qm großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, dass einen hohen Wohnwert besitzt und auf die Bedürfnisse v.a. junger Familien ausgerichtet ist.

Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird im parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

¹ vgl.: Hydrogeologische Stellungnahme des HLUg vom 19.11.2013, Az 89-0520-780/13 Sk.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 20.05.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 „In der Hohl“ beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

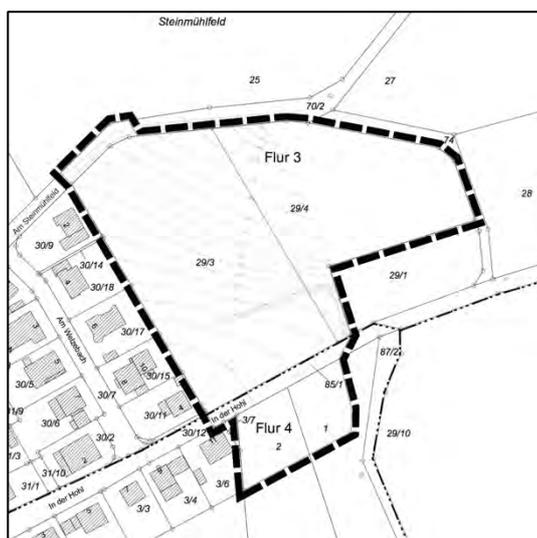


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Baugebiet liegt im Osten des Stadtteils Ronhausen und grenzt unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Ortsstraße „Am Welzebach“ an. Es wird begrenzt und erschlossen über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden, welche beide auf Höhe des Plangebiets in den Geltungsbereich miteinbezogen werden und in südwestlicher Richtung nach ca. 150 m auf die Ortsdurchfahrt „Borshäuser Straße“ (L 3089) münden.



Abbildung 4: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Nordosten

Zwischenzeitlich wurden auch die südlich der Straße „In der Hohl“ liegenden Grundstücke in einer Bebauungstiefe mit in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso wie die östlich an das Baugebiet angrenzende Ausgleichsfläche. In nördlicher und östlicher Richtung schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Ronhausen:

Flur 3	Flurstücke 29/3, 29/4, 70/2 (tlw.)
Flur 4	Flurstücke 1 (tlw.), 2 (tlw.), 85/1 (tlw.)

Das Gelände steigt mit durchschnittlich 11,3 % in nordöstlicher Richtung an. Vom tiefsten Punkt im Südwesten bis zum höchsten Punkt im Nordosten ist ein Höhenunterschied von 14 m zu verzeichnen.

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Ergänzend dazu wird zwischen der Fa. Geißler Infra GmbH und der Universitätsstadt Marburg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u.a. Fragen der Erschließung sowie die Ableistung der planexternen Kompensationsverpflichtung geregelt werden.

1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.05.2016
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 01.12.2016 bis 23.12.2016
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ²	vom 01.12.2016 bis 23.12.2016
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— · — · —

1.3.3 Scopingtermin

Am 11.05.2016 fand im Bürgerhaus Ronhausen ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, der Stadtwerke, des Ortsbeirates und des Vorhabenträger statt. Vom

² s.o.

Dezernat Regionalplan (Regierungspräsidium Gießen) sowie vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, Wiesbaden) gingen schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Der notwendige Eingriff in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug nach Regionalplan Mittelhessen 2010 ist auf Grundlage einer Alternativenprüfung, die sich auch mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges auseinanderzusetzen hat, zu begründen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches wurde empfohlen, dass auf den Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen.

Da im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser zu rechnen ist, wurde von tiefen Bohrungen abgeraten. Die Versorgung neuer Gebäude mit Heizenergie mittels Erdwärme ist aus diesem Grund auszuschließen.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

1.3.4 Anpassung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden, neben redaktionellen Anpassungen, folgende Änderungen am Vorentwurf vorgenommen:

- Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt nun über eine Durchgängige Straße, welche als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche gestaltet wird.
- Die östlich angrenzende Ausgleichsmaßnahme wurde in den Geltungsbereich mitaufgenommen und durch zeichnerische sowie textliche Festsetzungen gesichert.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf wurde bilanziert und wird vom Ökopunktekonto der Universitätsstadt Marburg abgebucht.
- Die südlich angrenzenden Flächen jenseits der Straße „In der Hohl“ wurden ebenfalls in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Mit deren Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ soll klargestellt werden, dass diese Flächen mit der Bebauung des Plangebietes nicht „schleichend“ zum Innenbereich nach § 34 BauGB werden.
- Es wurden allgemeine Hinweise zum Bodenschutz in die Planunterlagen mitaufgenommen.

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

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

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

--> Wie die „Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg“ (August 2016) zeigt ist der Anteil leerstehender Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet gering. Bis auf Ausnahmen handelt es sich um umzugs- oder umbaumotivierten Leerstand. In Ronhausen ist kein leerstehendes Wohngebäude kartiert.⁷

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg sind aktuell in Ronhausen 11 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potentiale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen. Dies äußert sich in Ronhausen in der Weise, dass seit 2003 lediglich zwei Baulücken geschlossen werden konnten.

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff des Vorhabenträger ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
- > Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperre berührt. Die Fläche besitzt, aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres vergleichsweise niedrigen Ertragspotenzials, keine besondere landwirtschaftliche Bedeutung. Die Stadt Marburg bewertet die Überplanung der Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

⁷ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

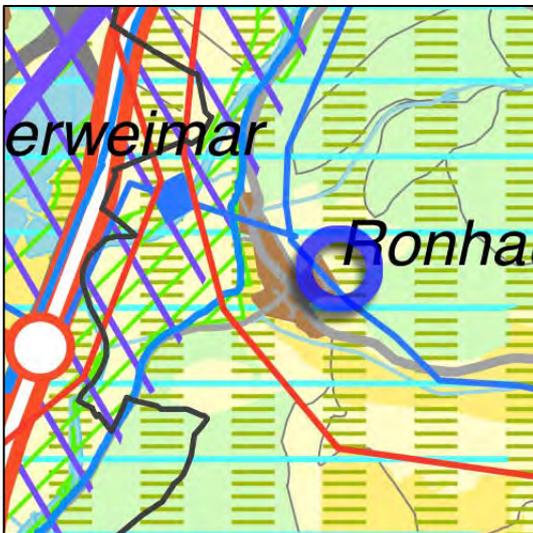


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt



Abbildung 6: Alternativflächen / Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (Plansätze 6.3-2 und 6.3-3 des Regionalplans) und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (Plansatz 6.1.4-12) dargestellt.

Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes erfolgte im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem HLNUG als zuständige Fachbehörde. Die Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung im Bereich „In der Hohl“ wurde unter Verweis auf die Regelungen der geltenden Schutzgebietsverordnung festgestellt.

In *Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft* ist der Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Diese Gebiete können unter diesem Vorbehalt für kleinflächige Siedlungsentwicklungen zur Deckung des Eigenbedarfs im Anschluss an bebaute Ortslagen herangezogen werden.⁸

Das Plangebiet wird vom derzeit letzten örtlichen Landwirt im Nebenerwerb bewirtschaftet. Mit dem Vorhabenträger existiert bereits Einigkeit über den Flächenerwerb. Das Ertragspotenzial der Flächen wird nach BODEN-Viewer als „gering“ bis „mittel“ eingestuft. Die beträchtliche Geländeneigung erschwert die Bewirtschaftung der Fläche. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen erscheint die hier vorgesehene vergleichsweise kleinflächige Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zur Deckung des Eigenbedarfs vertretbar.

Zudem besteht eine Überlagerung mit dem regionalplanerischen Ziel „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ belegt (Plansatz 6.1.2-1, inkl. Begründung).

In dieser Ausweiskategorie hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglichen, ist im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* unzulässig.⁹

⁸ aus: RPM 2010, Ziel 6.3-3

⁹ aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-1

Die einzige, nach den Ausweisungen des Regionalplans, mögliche Alternative zur Schaffung von Bauplätzen in Ronhausen wäre der Bereich östlich der Ortsstraße „Am alten Rasen“ im Nordwesten des Plangebietes, der von der Ausweisung des „Regionalen Grünzuges“ freigestellt ist. Dieser Straßenabschnitt ist lediglich entlang der Westflanke einseitig bebaut, so dass sich eine Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite aus städtebaulicher Sicht aufdrängt. Die Ortsstraße „Am alten Rasen“ bildet jedoch die Grenze zwischen den Schutzzonen II und III des *Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) und den TB Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)* – siehe dazu auch in Kap. 1.3.3.

Da die noch unbebaute Straßenseite sowie die östlich anschließenden Flächen innerhalb der Schutzzone II liegen, erfolgte bereits im Jahr 2013 eine Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (heute: HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Nach Prüfung der hydrogeologischen Gegebenheiten wurde die Baugebietsentwicklung *„aufgrund der relativ hohen Gebirgsdurchlässigkeit und Wasserwegsamkeit der anstehenden Schichten des Mittleren Buntsandsteins der Volpriehausen-Folge in der Zone II vom Einzugsgebiet des Tiefbrunnens und Flachbrunnen Ronhausen und der derzeitigen hydrogeologischen und hydraulischen Datenlage“¹⁰* abgelehnt.

Die o.g. Alternativfläche scheidet demnach aus Gründen des Grund- bzw. Trinkwasserschutzes für eine bauliche Inanspruchnahme aus. Die übrigen Randbereiche der Siedlungslage von Ronhausen scheiden für eine Baugebietsentwicklung aufgrund der z.T. mehrfachen Überlagerung entgegenstehender Vorrangausweisungen (Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Forstwirtschaft) sowie aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht aus.

Lediglich das aktuelle Plangebiet ist aus erschließungstechnischer Sicht für die kleinflächige Baugebietsentwicklung geeignet, da an das angrenzend bereits vorhandene Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeknüpft werden kann, so dass gem. erfolgter Abstimmung im Vorfeld, neben der o.g. Prüfung möglicher Alternativen auch die Betroffenheit der Funktionen des Regionalen Grünzugs darzustellen ist.

- *Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung nach innen und außen multifunktional begründet.¹¹*
- *Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft.¹²*
- *Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist (jedoch) ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.¹³*
- *Dabei sind Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, nicht zulässig.¹⁴*

¹⁰ zitiert aus: Schreiben des HLUg vom 19.11.2013 (Az.: 89-0520-780/13 Sk)

¹¹ aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

¹² aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-1

¹³ aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-2

¹⁴ aus: RPM 2010, Ziel 6.1.2-3

- *Hinsichtlich der Erholungsvorsorge haben die Vorranggebiete Regionaler Grünzug die Aufgabe, eine wohnungsnaher Erholung der Bevölkerung zu gewährleisten. Grundvoraussetzung ist neben der Eignung die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit.¹⁵*

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von ca. 12 Bauplätzen die zur Deckung des Eigenbedarfs von Ronhausen dringend benötigt werden. Das Baugebiet verschiebt den Siedlungsrand in diesem Abschnitt um ca. 70 m in die derzeit freie Landschaft. Damit liegt das Planvorhaben im Bereich dessen, was auf der Maßstabebene der Regionalplanung darstellbar ist. Das Vorhaben ist bezogen auf diese Betrachtungsebene als kleinflächig und an der Grenze zur Raumbedeutsamkeit einzustufen.

Durch restriktive Festsetzungen zur Bauweise, Bebauungsdichte und –höhe wird sichergestellt, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf klimatische oder lufthygienische Verhältnisse entstehen können.

Das Plangebiet selbst besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die im Norden und Süden flankierenden Ortsstraßen gehen in nordöstlicher Richtung über in Wirtschaftswege, die eine Bedeutung für Erholungssuchende besitzen. Insbesondere der im Norden tangierende Wirtschaftsweg stellt eine Verbindung zum Waldrand dar, der mit Sichtachsen über Ronhausen und das Lahntal eine lokale Bedeutung für die Naherholung besitzt.

Die Zugänglichkeit der Landschaft wird über eine geplante Fußwegeverbindung sichergestellt. Durch ergänzende Festsetzungen zur randlichen Eingrünung und zur Begrenzung der Baufelder im Norden zur Freihaltung von Sichtachsen wird dem Belang der Freiraumerholung Rechnung getragen.

¹⁵ aus: RPM 2010, Begründung zu 6.1.2-1 bis 6.1.2-3

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 7: FNP – vor der Änderung



Abbildung 8: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17/1 „In der Hohl“). Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene westliche Teil des Plangebietes wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der zur Ableistung von Ausgleichsverpflichtungen bestimmte östliche Teil wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 17/3 „In der Hohl“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem

*Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmenden Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.*¹⁶

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die „Innenentwicklung“ in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, „Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen der Dorfentwicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor, die u.a. zur Entlastung der städtisch geprägten Stadtteile beitragen sollen. Unter anderem sollen in Ronhausen ca. 10 Wohneinheiten entwickelt werden.¹⁷

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert¹⁸:

- *Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.*
- *Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.*
- *Das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 - 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburg-*

¹⁶ aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

¹⁷ ebenda, S. 45 + 46

¹⁸ ebenda, S. 49

ger Land „Unsere Dörfer – Perspektiven für die Zukunft“ (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.

- In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.
- Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.
- Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

2.4 Fachplanerischer Rahmen

Wasserschutz

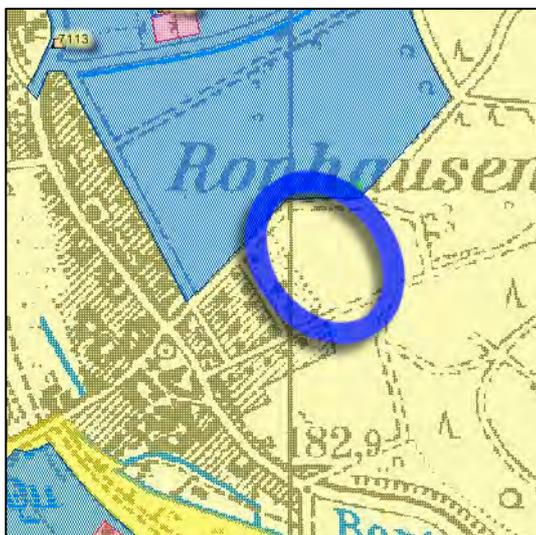


Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) hat zum Scopingtermin vom 11.05.2016 nachfolgende Hinweise und Anregungen geäußert:

Der Planungsstandort liegt in der Zone III (WSG-ID 534-069), unmittelbar an die Zone II angrenzend, des Trinkwasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) und den TB Ronhausen (R 34 82 730, H 56 24 810) der Stadtwerke Marburg (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493).

Die nächsten Trinkwassergewinnungsanlagen liegen 260 m (TB Ronhausen) und 331 m nördlich (FB Ronhausen) sowie rd. 398 m südwestlich (Hilgerquelle,

Ronhausen) entfernt.

Nach der Festsetzungsverordnung sind in der weiteren Schutzzone (Zone III) folgende Handlungen verboten:

- *nach II. c), Nr. 5a: das unterirdische und Nr. 5b) das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten,*

- nach II. c), Nr. 6: *größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung.*

Nach dem DVGW Regelwerk W 101, Teil 1 der aktuellen Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Stand Juni 2006) besteht in der Zone III ein allgemein hohes Gefährdungspotential für

- die Ausweisung neuer Baugebiete,
- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser),
- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen (näheres regelt DWA A 142),
- Bohrungen,
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen.

Ein allgemein weniger hohes Gefährdungspotential für

- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser),
- Baustelleneinrichtungen.

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Zone II wird eine Fremdüberwachung der geplanten Baumaßnahmen und eine Überwachung der Grundwasserqualität des Rohwassers des TB und FB Ronhausen sowie der Hilgerquelle für den jeweiligen Bauzeitraum der Bodeneingriffe (Einbau von Abwasserleitungen, Fundamentgründung etc.) empfohlen. In diesen Trinkwassergewinnungsanlagen wird bereits eine kontinuierliche Trübungsmessung durchgeführt. Darüber hinaus wird aus Sicht des Grundwasserschutzes empfohlen, die Entwässerung der PKW-Stellplätze über die Kanalisation zu planen.

Landwirtschaft / Boden

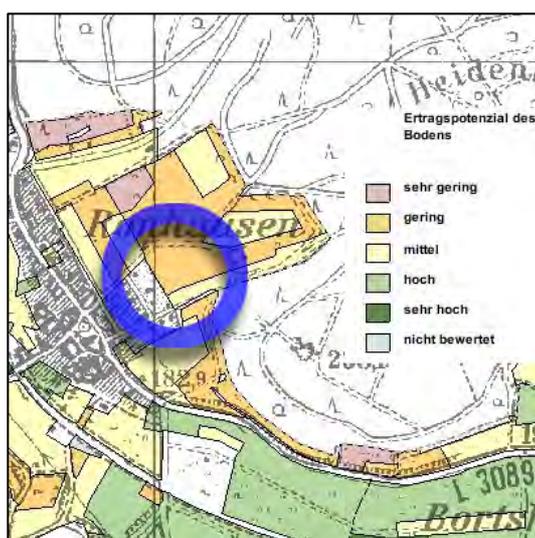


Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach BODEN-Viewer ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

Insofern ist von keiner besonderen Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auszugehen, die einer Baugebietsausweisung im Wege stehen könnte.

Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 05.12.2014) sind für das Plangebiet sowie für dessen Umfeld keine Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschossen (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO und soll den möglichen Ausnutzungsgrad auf die Vorgaben aus der angrenzend vorhandenen Bebauung beschränken.

In die Berechnung der Geschossflächenzahl fließen gem. § 20 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften ein. Untergeschosse (als Garagen oder Kellergeschosse) fließen in die Berechnung nicht mit ein, selbst dann nicht, wenn sie topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten.

Die o.g. Regelung lässt darüber hinaus auch den Ausbau und die Nutzung eines Dachgeschosses bis an die Grenze zur Vollgeschossigkeit zu.

3.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt bei einer Beschränkung der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser.

Demzufolge dürfen die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand (als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser) errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit soll insbesondere klargestellt werden, dass diese baulichen Anlagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden dürfen. Dies würde, neben den entstehenden Gefahren durch unübersichtliche Ein- und Ausfahrten auch zu einer Verunklärung des Straßenbildes führen. Bislang dominiert im angrenzenden Baugebiet ein Straßenraum, der durch die beidseitig anschließenden 5 m tiefen und i.d.R. begrünten Bereiche ein einheitliches Wesensmerkmal besitzt. Zufahrten, Stellplätze und/oder Hofflächen sind dort ebenfalls zulässig; eine Bebauung über Erdgleiche durch die o.g. Anlagen jedoch nicht.

3.4 **Höhe baulicher Anlagen**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10 m Firsthöhe entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Landschaftsbild stören. Die festgesetzte Obergrenze der Firsthöhe entspricht der im Westen anschließenden Bebauung.

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird der mittlere natürliche Geländeanchnitt der talseitigen Außenwand festgesetzt (vom Architekten in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen). Als Firsthöhe wird die Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes bestimmt.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden im Baugebiet die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Der Stadt Marburg liegen bereits mehrere konkrete Nachfragen vor, die ein Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern bekunden, so dass absehbar ist, dass, entsprechend der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur, überwiegend Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit entstehen werden. Dennoch wird aus Vorsorgegründen eine Begrenzung der max. Anzahl der Wohneinheiten mit aufgenommen, um sicher zu stellen, dass nicht doch ein Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten entsteht.

3.6 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

3.6.1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur zielen in erster Linie auf die Lage des Wohngebietes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung „Am Welzebach“ ab. Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus dem o.g. angrenzenden Baugebiet entnommen wurden und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

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

3.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städte-bauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Aus-wirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung, Stützmauern und an die Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter formuliert.

Danach sind Grundstückseinfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

Auch zu Stützmauern entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden gestalterische Vorgaben formuliert. Demnach sind sie entlang der Grenzen zu benachbarten Grundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern – mit Ausnahme von Stützmauern aus Naturstein – sollten begrünt werden. Pflanzsteine und Böschungssteine sollten vermieden werden.

3.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als Schleifenstraße konzipiert und wird als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche gestaltet. Die Anbindung erfolgt über die beiden Ortsstraßen „Am Steinmühlfeld“ im Norden und „In der Hohl“ im Süden. Beide Straßen münden in südwestlicher Richtung nach ca. 150 m auf die Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089).

Damit wird dem im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Wunsch der Anlieger Rechnung getragen. Dies wird nach Auffassung der Stadt angesichts des nur geringen Verkehrsaufkommens als vertretbar erachtet. Das Dezernat Grundwasserschutz / Wasserversorgung hatte mit Email vom 06.03.2017 mitgeteilt, dass gegen diese Erschließungsform aus fachlicher Sicht „keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.“

Nach Vorgabe der Stadt soll der 6,00 m breite öffentliche Verkehrsraum „In der Hohl“ im Zuge des Endausbaus gepflastert und mit einer mittig angeordneten 30 cm breiten Muldenrinne geplant werden. Beidseitig angeordnete einzelne Parkflächen sollten mit andersfarbigem Pflaster gekennzeichnet werden. Aus Vorsorgegründen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplatzflächen aufgrund des Grundwasserschutzes in versiegelter Form herzustellen sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten.

3.7.1 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Da das Baugebiet an bestehende örtliche Erschließungsstraßen angeschlossen wird, wurde eine Abschätzung der zu erwartenden zusätzlichen Belastungen der betroffenen Ortsstraßen, basierend auf den „*Hinweise[n] zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen*“, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, vorgenommen.

3.7.1.1 Abschätzung der Einwohner

Das Verkehrsaufkommen eines Gebietes, gemessen in der Zahl der Ortsveränderungen, die dort innerhalb eines Zeitintervalls Quelle oder Ziel haben, hängt maßgeblich von den dort wohnenden und arbeitenden Personen ab.

Anhaltswerte für die Zahl der Einwohner lassen sich aus Kennwerten der Flächennutzung ableiten. Sofern keine aktuellen Bestandsdaten vorliegen, kann auf die in den Bebauungsplänen festgesetzten Parameter zur Art und Maß der baulichen Nutzung zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Im Gebiet sind keine Arbeitsplätze zu erwarten. Rd. 86% der Gesamtfläche ist Nettobaufläche (rd. 0,7 ha). Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet ist in offener Bauweise geplant. Unter Berücksichtigung der angrenzend bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage wurde eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern¹⁹ festgesetzt. Je Wohngebäude sind dabei max. 2 Wohnungen zulässig.

Wegen der z.T. erheblichen Bandbreite der städtebaulichen Orientierungswerte ist eine Überprüfung der Schätzwerte durch vergleichende Betrachtung anhand der umgebenden Bebauung oder ähnlich strukturierter Gebiete zweckmäßig.

	minimal	mittel	maximal
aus Bruttobauland – EW/ha	48	68	88
aus Nettobauland – EW/ha	14	32	49
aus Wohneinheiten und Haushaltsgröße	15	41	60
Mittelwerte	26	47	66

Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen aus den angrenzenden Baugebieten sowie Baugebieten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen, ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Einwohnerzahl im aktuell geplanten etwa im Bereich noch unterhalb des Mittelwertes liegen dürften.

3.7.1.2 Abschätzung der Wege

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird daher eine Einwohnerzahl von rd. 45 EW zugrunde gelegt, um mit dem Ergebnis „auf der sicheren Seite“ zu liegen. Die nachfolgenden Berechnungsergebnisse sind damit tendenziell überschätzte Werte. Für den bewohnerbezogenen Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezähl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselbe Tagesganglinie unterstellt, wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 45 Einwohner 167 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) außerhalb des Gebietes verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rd. 150 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5% von allen Wegen der Einwohner) werden rd. 8 Wege zurückgelegt.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung

¹⁹ diese dürften jedoch nur untergeordnete Bedeutung haben

NMIV (Einwohner)	30%:	150 Wege x 0,30 = ca.	45 Wege	(Fuß, Rad)
ÖPNV (Einwohner)	10%:	150 Wege x 0,10 = ca.	15 Wege	(Bus)
MIV (Einwohner)	60%:	150 Wege x 0,60 = ca.	90 Wege	(Pkw)
NMIV (Besucher)	30%:	8 Wege x 0,30 = ca.	2 Wege	(Fuß, Rad)
ÖPNV (Besucher)	10%:	8 Wege x 0,10 = ca.	1 Wege	(Bus)
MIV (Besucher)	60%:	8 Wege x 0,60 = ca.	5 Wege	(Pkw)

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2:

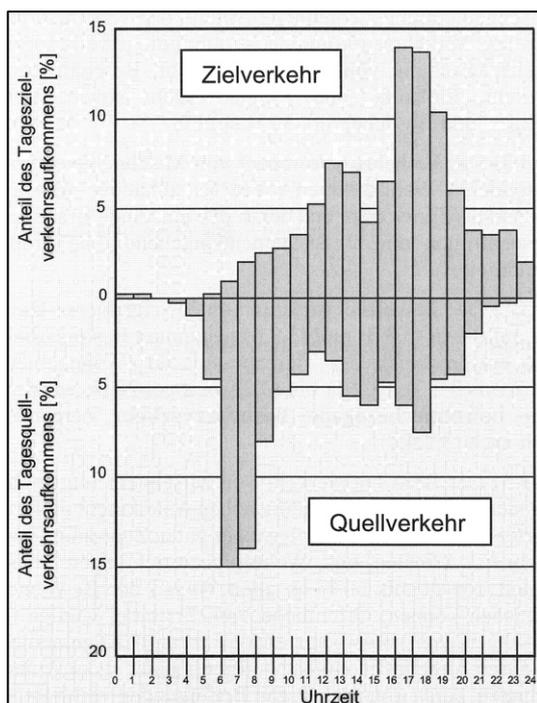
$$90/1,2 = 75 \text{ Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)}$$

$$5/1,2 = 4 \text{ Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)}$$

75 + 4 = ca. 79 Kfz-Fahrten bzw. rd. 1,8 Kfz-Fahrten/Einwohner.

Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von ca. 79 Kfz-Fahrten teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf.

Zur Ermittlung der Spitzenbelastung sind die Ganglinien für die einzelnen Verkehrszwecke zu beachten.



Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs im Bewohnerverkehr eines Wohngebietes

Wenn vereinfachend für alle Fahrtzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr), mit einem Stundenanteil von je 13% bis zu 15% (jeweils ca. 5 Fahrten/h im Ziel- und Quellverkehr) am Tagesverkehr.

In den übrigen maßgeblichen Tagesstunden (7 – 22 Uhr) bewegt sich der Anteil im Zielverkehr bei ca. 2% bis 4% (ca. 1 bis 2 Fahrten/h) und im Quellverkehr bei ca. 3% bis 5% (ca. 1 bis 2 Fahrten/h) vom Tagesverkehr.

Das angrenzende Straßennetz ist in Bezug auf Straßenquerschnitt und Ausbaustandard dazu in der Lage dieses geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

3.7.2 ÖPNV-Anbindung

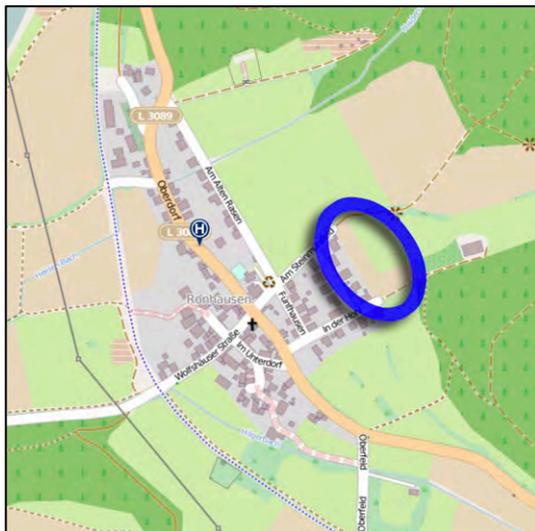


Abbildung 12: RMV - Haltestellenplan

Abfahrt: Marburg-Ronhausen
 gültig vom 25.10.2016 bis 25.10.2016
Die RMV-Fahrpläne sind werktags aktuell. Sie erhalten sonst den jeweils am nächsten aktuellen Stand. Dienststörungen auf der Strecke und Sonderverkehre können zu Abweichungen vom Regelplan führen. Informationen Sie sich einfach unter www.rmv.de (Fahrpläneaktuell) / Verkehrsstörungen.

Produkte:
 ● Bus 13 Richtungen: Marburg Südbahnhof, Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker, Ebsdorfergrund-Reichhausen, Marburg-Bortshausen Bürgerhaus
 ● AST AS13 Richtungen: Marburg Südbahnhof

Linie	Zeit	Richtung	Linie	Zeit	Richtung
	0:00			15:00	
13 AST täglich	00:10	Marburg Südbahnhof 00:30	13	15:57	Ebsdorfergrund-Reichhausen 16:20 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	5:00		13	16:43	Marburg Südbahnhof 16:56 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	05:42	Marburg Südbahnhof 05:55 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr		17:00	
	6:00		13	17:14	Marburg-Bortshausen Bürgerhaus 17:17 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	06:27	Marburg Südbahnhof 06:40 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr	13	17:20	Marburg Südbahnhof 17:33 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	7:00		13	17:49	Ebsdorfergrund-Reichhausen 18:12 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	07:17	Marburg Südbahnhof 07:30 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr		18:00	
	8:00		13	18:35	Marburg Südbahnhof 18:48 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	08:47	Marburg Südbahnhof 09:00 17. bis 28. Okt 2016 Mo - Fr		19:00	
	9:00		13	19:14	Marburg-Bortshausen Bürgerhaus 19:17 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
13	09:49	Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker 10:06 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13	19:20	Marburg Südbahnhof 19:33 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr
	10:00			20:00	
13	10:37	Marburg Südbahnhof 10:50 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	20:10	Marburg Südbahnhof 20:30 nicht 3. Dez
	11:00			21:00	
13	11:59	Ebsdorfergrund-Hachborn Am Lindacker 12:16 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	21:10	Marburg Südbahnhof 21:30 nicht 3. Dez
	12:00			22:00	
13	12:37	Marburg Südbahnhof 12:50 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	22:10	Marburg Südbahnhof 22:30 nicht 3. Dez
	13:00			23:00	
13	13:52	Ebsdorfergrund-Reichhausen 14:15 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr	13 AST Mo - Sa	23:10	Marburg Südbahnhof 23:30 nicht 3. Dez
	14:00				
13	14:42	Marburg Südbahnhof 14:55 17. Okt bis 9. Dez 2016 Mo - Fr			

Abbildung 13: RMV - Haltestellenplan

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die im Westen an der Ortsdurchfahrt „Bortshäuser Straße“ (L 3089) in fußläufiger Erreichbarkeit befindliche RMV-Haltestelle „MR-Ronhausen“ in Richtung Marburg sowie in Richtung Ebsdorfergrund über die Buslinie 13 sowie in den Abendstunden über das AST AS13 in guter Verbindungsqualität gewährleistet.

3.8 Fläche für die Landwirtschaft

Die südlich jenseits der Straße „In der Hohl“ liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden in den Geltungsbereich miteinbezogen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die Grundstückseigentümer an einer baulichen Inanspruchnahme nicht interessiert waren, wird mit dieser Festsetzung klargestellt, dass auch nach Bebauung des neuen Wohngebiets keine schleichende Entwicklung zum Innenbereich gem. § 34 BauGB erfolgt und eine evtl. künftige Bebauung der Flächen einer bauleitplanerischen Steuerung bedarf.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

4.1 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Erweiterungsgebiet:

Baugebietsdurchgrünung

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sind die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen zu begrenzen.

Baugebietseingrünung

An der künftigen Siedlungsgrenze im Norden sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen auch mit Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Zum Schutz einer Verstellung der Ausblickssituation ist auch hier von volumenbildenden Großgehölzen abzusehen.

Erhaltung des Ortsbildes

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

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser



Abbildung 14: 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 Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen. In Anbetracht der Nachbarschaft zur Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes wurde, auf Empfehlung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus dem Scopingtermin auf eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen verzichtet.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

4.2 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.²⁰

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.

4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

²⁰ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind im Kapitel 4.1 „Grünordnungskonzept“ beschrieben.

Darüberhinausgehend erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in der Anlage „Biotope/ Artenschutz“ zum Umweltbericht dargelegt. Demnach ist das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 29/4 (i.U. von rd. 5.400 qm) zu extensivieren:

Das teils vom Wohngebiet beanspruchte Weidegrünland setzt sich hangaufwärts nach Osten fort. Die Biotopausstattung wurde im Zuge der Gesamtaufnahme bereits beschrieben (s. dort). Im Hangbereich ist das Grünland edaphisch bedingt verhaagert, in den Refugialstandorten der umgebenden Säume und Böschungen sind Spenderarten für eine zügige Vegetationsentwicklung einer extensiven Heuwiese bereits vorhanden. Ein eingeschlossener Ackerrest/Ackerbrache im Süden wird über Brachemahd in die Entwicklung einbezogen.

Die Gesamtfläche soll durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege in Form einer zweischürigen Heuwiese (Trocknung auf der Fläche) nachhaltig extensiviert werden. Die Intensivweide wird (incl. der Brache) extensiviert. Da in überschaubaren Zeiträumen noch Weidezeiger den Bestand prägen, soll der Wert für die Extensivweide als Folgenutzung gewählt werden. Die bereits verhaagerte Weide wird zügig von den Saumflächen her angereichert, weshalb in überschaubaren Zeiträumen eine Extensivweide herstellbar ist.

Bei Maßnahmenumsetzung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von – 30.907 Biotopwertpunkten. Dieses wird auf Vorschlag der städtischen Naturschutzbehörde vom städtischen Ökopunktekonto abgebucht. Weitere Regelungen hierzu werden i.R. eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

(genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen: siehe Anlage Biotope/Artenschutz zum Umweltbericht)

5 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen	7.257 qm	45,7 %
Straßenflächen	1.317 qm	8,3 %
Fußweg	223 qm	1,4 %
Grünfläche	5.398 qm	34,0 %
Fläche für die Landwirtschaft	1.685 qm	10,6 %
GESAMT	15.880 qm	100,0 %
Baugrundstücke	12	
Ø Größe	605 qm	

Der Bebauungsplan bereitet die Erschließung und Bebauung von bisher als Außenbereich zu bewertenden Flächen in einem Umfang von rd. 0,8 ha vor.

Davon entfallen auf die rd. 12 neuen Bauplätze eine Gesamtfläche von rd. 0,7 ha, was einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm entspricht. Die zur Erschließung erforderlichen neuen Verkehrsflächen umfassen rd. 0,15 ha, die Ausgleichsflächen rd. 0,7 ha.

6 Beispielhafte Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis</i> – Arten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wein
<i>Lonicera</i> – Arten	Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $700 \text{ qm} * 0,3 = 210 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 qm Grundfläche überbaut werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $700 \text{ qm} * 0,3 = 210 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 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.

Ergänzend wird bestimmt, dass die Flächen von Untergeschossen (Garagen- / Kellergeschosse), die topographiebedingt die Grenze zur Vollgeschossigkeit überschreiten, nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl einfließen.

Vollgeschosse – I + U

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)

Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse darf das Untergeschoss (**U**) – in der Ausprägung als Kellergeschoss oder Garagengeschoss (i.S. von § 21a BauNVO) – als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) ausgebaut werden.

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)

Bauweise – o / ED

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