

Stadt Bad Orb

Textbebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Michaelstraße / Lauzenstraße“

Satzung

Planstand: 23.02.2022

Projektnummer: nn

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Verfahrensart	3
4. Verbindliche Bauleitplanung	4
5. Inhalt und Festsetzungen	5
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	6
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
6.2 Eingriffsregelung	6
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange	7
7. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen	7
(verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen)	7
8. Verfahrensvermerke.....	9

1. Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Bad Orb erfolgt derzeit die Umsetzung und Bebauung des Wohngebietes „Michaelstraße / Lauzenstraße“ auf der Grundlage des gleichnamigen rechtswirksamen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017. Das Planziel dieses Bebauungsplanes ist die Änderung der gestalterischen Festsetzung zur Dachform und Dachneigung, die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Aufgrund des aktuellen Baustils mit zahlreichen Flachdächern und Dachneigungen unter 20° werden Befreiungs- und Ausnahmeanträge bei der Stadt gestellt. Mit der Änderung der Festsetzung sollte erreicht werden, dass die geplanten Flachdächer und schwach geneigten Dachformen grundsätzlich möglich sind, um den Anforderungen der Bauherren zu entsprechen. Allerdings müssen Flachdächer begrünt werden, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, oder mit Photovoltaikanlagen bestückt werden, um den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen.

Zur Änderung der bisherigen textlichen Festsetzung 3.1.1 wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes als sog. Textbebauungsplan ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans „Michaelstraße/Lauzenstraße“ von 2017 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort. Gleiches gilt für die Satzungskarte Teilplan 2/2, die die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme beinhaltet. Diese Karte bleibt von der 1.Änderung unberührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Orb, Flur 47, die Flurstücke 3/64 tlw., 21, 22, 27/1, 78/4, 78/5, 80/4, 158/1, 213-284, 287-289 sowie in der Flur 48 die Flurstücke 22/10 und 22/11.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Michaelstraße/Lauzenstraße“ von 2017 mit einer Größe von rd. 6,1 ha ist auf der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb.1) ersichtlich.

Abbildung 1: Geltungsbereich

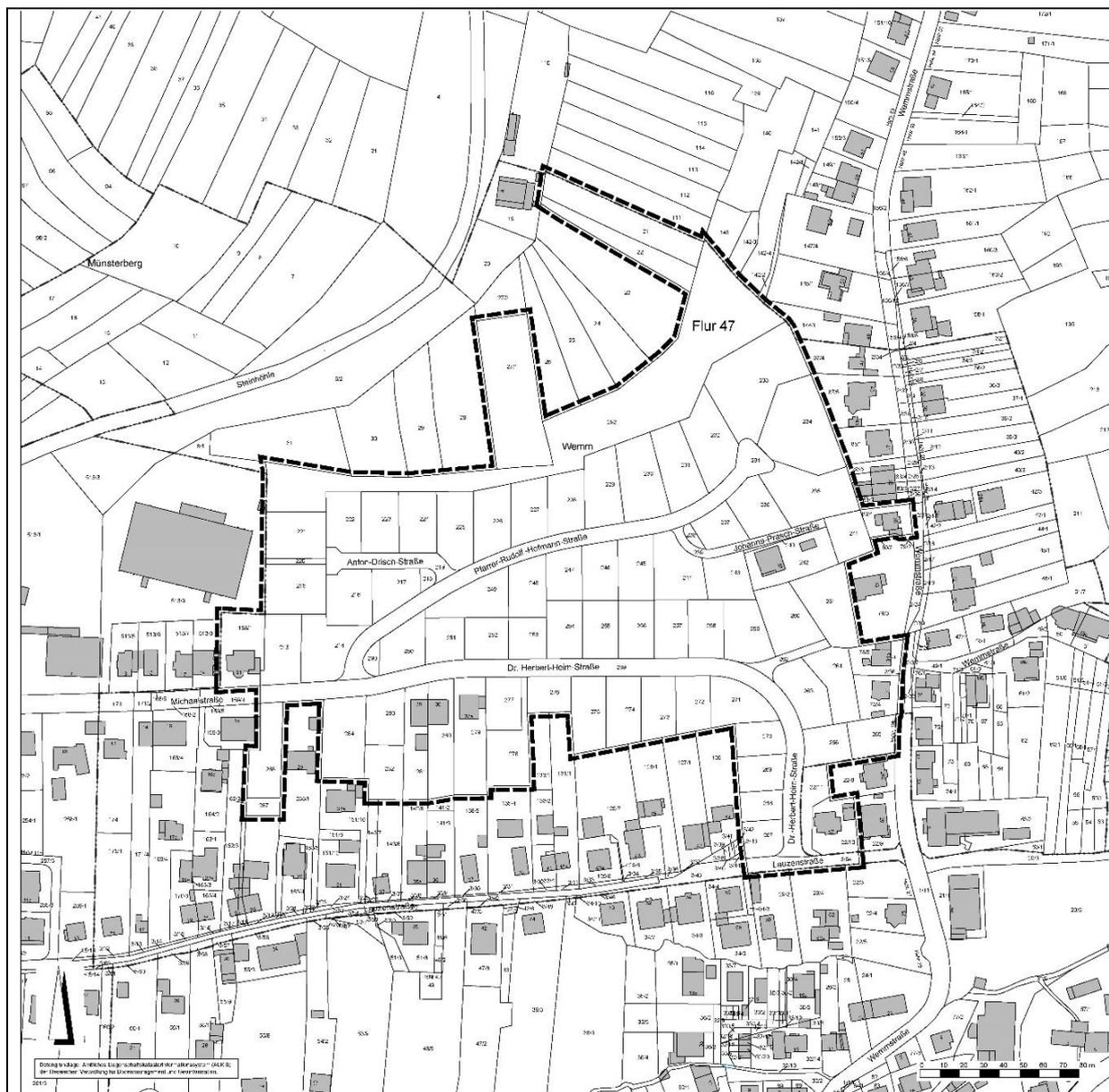


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

3. Verfahrensart

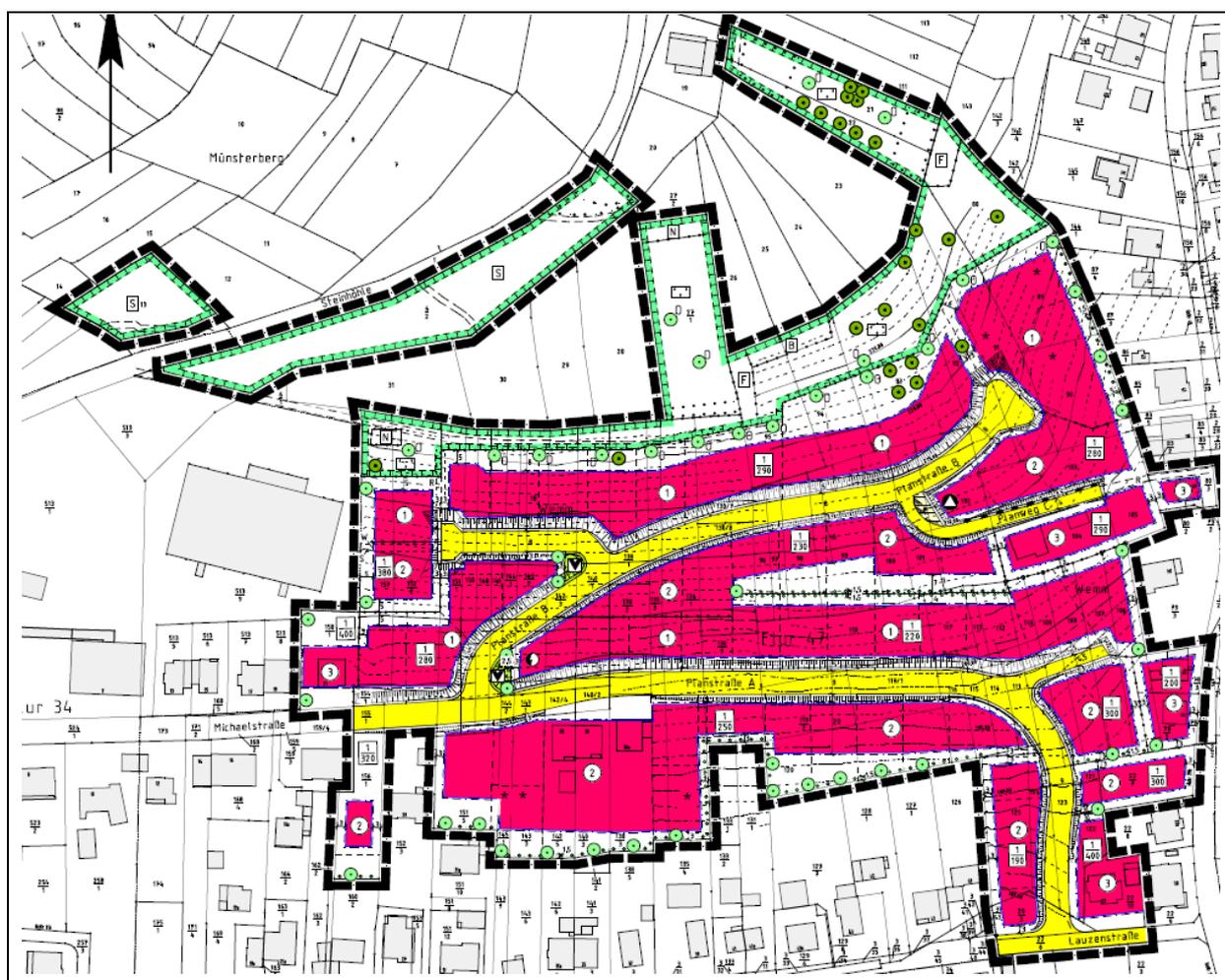
Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige textliche Festsetzung 3.1.1 zur Gestaltung der Dachneigung und Dachform modifiziert und die bisherige textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass eine größere Vielfalt der Dachneigung möglich ist. Gleichzeitig werden die bisherigen Dachformen durch Flachdächer ergänzt, die allerdings begrünt werden müssen. Demnach werden lediglich zwei untergeordnete Aspekte der Planung geändert, welche sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2017 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen noch als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird der Kreis der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf diejenigen beschränkt, die von der Änderung berührt sein könnten.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Bebauungsplan „Michaelstraße/Lauzenstraße“ von 2017 (Abb. 2), Teilplan 1/2. Die Satzungskarte Teilplan 2/2, die die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme beinhaltet, bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt. Das ursprüngliche Planziel dieses Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Diese Planziele bleiben ebenfalls bestehen.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Michaelstraße/Lauzenstraße“ (2017)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

5. Inhalt und Festsetzungen

Die vorliegende 1. Änderung umfasst nur die Änderung der Festsetzung 3.1.1. Nachfolgend werden die bisherige und die neue Festsetzung aufgeführt:

Die bisherige Textliche Festsetzung 3.1.1

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m HBO (Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO:

3.1.1 Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind.20°. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

wird wie folgt geändert:

Zulässig sind Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 45 Grad. Zwerchgiebel sind zulässig.
Dachneigung zwischen 0 und 45 Grad.

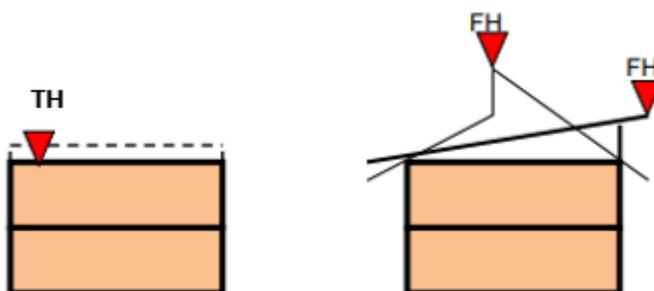
Wird als Dachform für das Hauptgebäude die Dachform Flachdach gewählt, gilt die maximale Trauf(wand)höhe (TH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüberhinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 60cm zulässig.

Flachdächer sind mindestens zu 75 % zu begrünen oder mindestens zu 75 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Abbildung 3

Definition der FH bei Flachdach (links) und Pultdach / versetztes Pultdach (rechts)

Zulässige Höhe der Attika max. 60cm bei Flachdach



Zunächst wird die Spannweite der Dachneigung der Hauptdächer der Gebäude deutlich erweitert. Von bisher mind. 20° wird die Varianz auf 0°-45° deutlich erweitert, was den aktuellen sehr unterschiedlichen Baustilen geschuldet ist. Neu hinzu kommen Flachdächer. Die Dachneigung bei einem Flachdach ist in den gesetzlichen Vorgaben nicht eindeutig normiert. Sie kann nach erfolgter Recherche im Internet und Fachliteratur zwischen 0° und 10° schwanken. Die Stadt Bad Orb legt im vorliegenden Plan für das Flachdach eine Dachneigung von 0° bis 5° fest.

Die oben aufgeführte Abbildung 3 verdeutlicht nochmal die oberen Bezugspunkte für die unterschiedlichen Dachformen. Der untere Bezugspunkt ist weiterhin Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden. Auch die zulässige Attika beim Flachdach wird in der Planskizze verdeutlicht und mit 60 cm Höhe festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Attikaabdeckung. Die Oberkante der Traufhöhe bei Flachdächern wird wie folgt definiert: Oberkante Rohdecke des Obergeschosses.

Flachdächer sind dann zu mindestens 75% flächig zu begrünen oder mindestens zu 75% mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Somit kann den Anforderungen an den Klima- und Umweltschutz Rechnung getragen werden. Städtebauliches Ziel ist eine extensive Dachbegrünung mit einem hohen Begrünungsanteil und einer hohen Artenvielfalt mit blühenden Komponenten zu bekommen. Hinweise hierzu siehe Kapitel 7.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2017 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert fort.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Änderung der Dachneigung und Begrünung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Michaelstraße/Lauzenstraße“ durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht zum rechtswirksamen Bebauungsplan von 2017 dokumentiert sind.

6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2017 modifiziert. Hierdurch ist jedoch von keinem größeren umweltrelevanten Eingriff im Bereich des Plangebietes auszugehen, zumal die eingriffserheblichen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung unverändert fortgelten.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Michaelstraße/Lauzenstraße“ von 2017 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft und dargelegt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem ist entsprechend gewährleistet und bleibt grundsätzlich unberührt. Die Modifikation der gestalterischen Festsetzungen werden diese wasserwirtschaftlichen Belange im Ergebnis nicht berühren und es wird davon ausgegangen, dass der gegebenenfalls zusätzliche Wasserbedarf gedeckt und ein gegebenenfalls entsprechend erhöhtes Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

7. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen

(verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (10.12.2021)

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung ist aus Verkehrssicherheitsgründen festzusetzen, dass die Anlagen, die der klassifizierten Straße zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3199 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz. auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (03.12.2021)

Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.

In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (30.11.2021)

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Grundwasser 41.1 (10.12.2021)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes „Bad Orb“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 40/52 S. 749 vom 29.01.1952) liegt und die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote zu beachten sind.

Regierungspräsidium Darmstadt, Bodenschutz Ost 41.1 (10.12.2021)

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Abfallwirtschaft Ost 42.1 (10.12.2021)

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall zu erhalten.

Deutsche Telekom

Das Neubaugebiet wurde bereits im Dezember mit FTTH erschlossen bzw. die Rohrstruktur ist gebaut und dokumentiert.

Hinweise zur Dachbegrünung

(Quelle: energie-fachberater.de / FBB Fachvereinigung Bauwerksbegrünung).

Grundlage für den Aufbau einer Dachbegrünung ist die Dachbegrünungsrichtlinie, erarbeitet von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Die Schichten eines Gründachs sind sowohl bei der extensiven als auch bei der intensiven Dachbegrünung weitgehend gleich. Bei einer mehrschichtigen Bauweise unterscheiden sich dann nur die Dicken der einzelnen Schichten.

Aufbau einer Dachbegrünung in mehrschichtiger Bauweise

(Nennung der Schichten von unten nach oben)

7. Dachaufbau / Dachunterkonstruktion

Dabei muss auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Daches sowie eine gute Dämmung geachtet werden. Oft kümmert sich ein Dachdecker um Dachaufbau, Abdichtung und Wärmedämmung, ein Betrieb aus dem Garten- und Landschaftsbau übernimmt dann im Anschluss die Aufbringung der Substrat- und Vegetationsschicht.

6. Dachabdichtung beziehungsweise Wurzelschutzbahn

Sorgen, dass die Wurzeln der Begrünung die Dachabdichtung zerstören, müssen sich Eigentümer:innen nicht machen. Es gibt von nahezu allen Herstellern wurzelfeste Dachabdichtungen. Wichtig ist dabei das Prüfzeugnis "Wurzelfest nach FLL". Ist die Dachabdichtung nicht wurzelfest, kann eine zusätzliche Wurzelschutzfolie aufgebracht werden.

5. Schutzlage

Diese Schicht besteht aus Vliesen oder Gummigranulatmatten zum Schutz der Dachabdichtung vor mechanischer Beschädigung. (Bei einer extensiven Dachbegrünung ist die Schicht 0,5 - 1 Zentimeter dick, bei einer intensiven Dachbegrünung 1 Zentimeter.)

4. Dränageschicht

Diese Schicht im Gründach speichert das Niederschlagswasser und leitet das überschüssige Wasser zur Entwässerung. Die Dränage kann aus Schüttgütern wie z.B. Lava ("Schüttgüterdränage") oder Kunststoffen ("Festkörperdränage") bestehen. (Bei einer extensiven Dachbegrünung ist die Schicht 2 - 6 Zentimeter dick, bei einer intensiven Dachbegrünung mit 6 - 12 Zentimetern doppelt so hoch.)

3. Filterschicht

Das 0,5 Zentimeter hohe Filtervlies aus Kunststoff trennt die Dränage von der Vegetationstragschicht und verhindert das Einschlämmen von Feinanteilen in die Dränage.

2. Vegetationstragschicht

Bei der extensiven Dachbegrünung besteht die 5 - 10 Zentimeter dicke Vegetationstragschicht aus einem speziellen, technisch hergestellten Extensivsubstrat. Bei der intensiven Dachbegrünung wird eine 20 - 35 Zentimeter dicke Schicht aus Intensivsubstrat aufgetragen. Oberboden kann für die Dachbegrünung nicht verwendet werden. Er hat deutlich schlechtere Drainage-Eigenschaften und eine höhere Gewichtsbelastung.

1. Pflanzschicht / Vegetationsschicht

Bei der extensiven Dachbegrünung kommen als letzte Schicht trockenheitsangepasste, langjährige bewährte Pflanzenarten zum Einsatz. Aufgebracht werden sie durch Saat, Sedum-Sprossen, Flachballen-Stauden oder Vegetationsmatten. Bei der intensiven Dachbegrünung ist die Pflanzschicht mit dem Garten vergleichbar. Sie besteht aus Rasen, Stauden und Gehölzen.

Bei der extensiven Dachbegrünung ist auch eine einfachere Variante als einschichtige Bauweise realisierbar. Dann fallen Dränageschicht und Filterschicht weg, dafür werden mindestens 8 Zentimeter Extensivsubstrat aufgetragen.

8. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am *15.09.2021*

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am *21.10.2021*

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am *21.10.2021*. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom *08.11.2021* bis einschließlich *10.12.2021*

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB und § 91 HBO (Hess. Bauordnung) sowie § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **23.02.2022**

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Gelnhäuser Neuen Zeitung.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Orb, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten
am: _____.____._____

Bad Orb, den _____.____._____

Bürgermeister

Planstand: 23.02.2022

Projektnummer: nn

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH/SRL

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de