

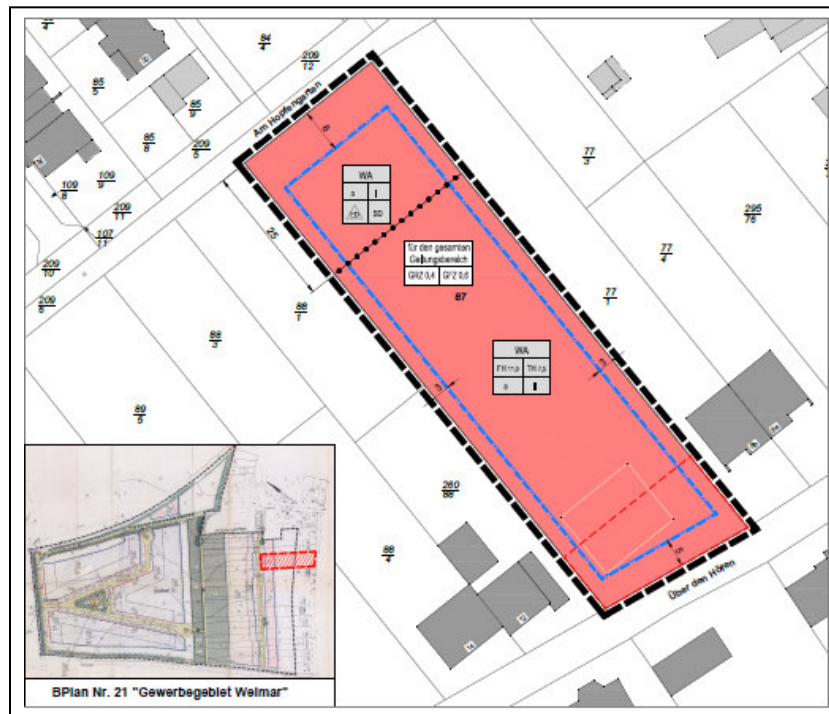
# Gemeinde Ahnatal

## Ortsteil Weimar

### 2.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.21 „GEWERBEGEBIET WEIMAR“

## - BEGRÜNDUNG -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung</b>  | <b>3</b>     |
| <b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>  | <b>4</b>     |
| <b>1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung</b>   | <b>4</b>     |
| <b>2. Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des<br/>Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“</b>                           | <b>6</b>     |
| <b>3. Bauleitplanungsverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung<br/>und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21</b>                         | <b>8</b>     |
| <b>4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen</b>  | <b>9</b>     |
| <b>II. PLANUNGSINHALTE</b>  | <b>10</b>    |
| <b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 2. Änderung und<br/>Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“</b> |              |
| <b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>  | <b>10</b>    |
| <b>2. Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>11</b>    |
| <b>3. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur Höhenlage;<br/>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>                       | <b>12</b>    |
| <b>4. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen</b>   | <b>14</b>    |
| <b>5. Anschlüsse des Geltungsbereiches an den Straßenverkehr<br/>sowie an Ver- und Entsorgungsanlagen</b>                                 | <b>16</b>    |
| <b>6. Grundstücksbegrünung</b>  | <b>18</b>    |
| <b>7. Artenschutzrechtliche Belange</b>   | <b>19</b>    |
| <b>10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>20</b>    |

## 0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

### BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Planungsunterlagen der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ bestehen aus:

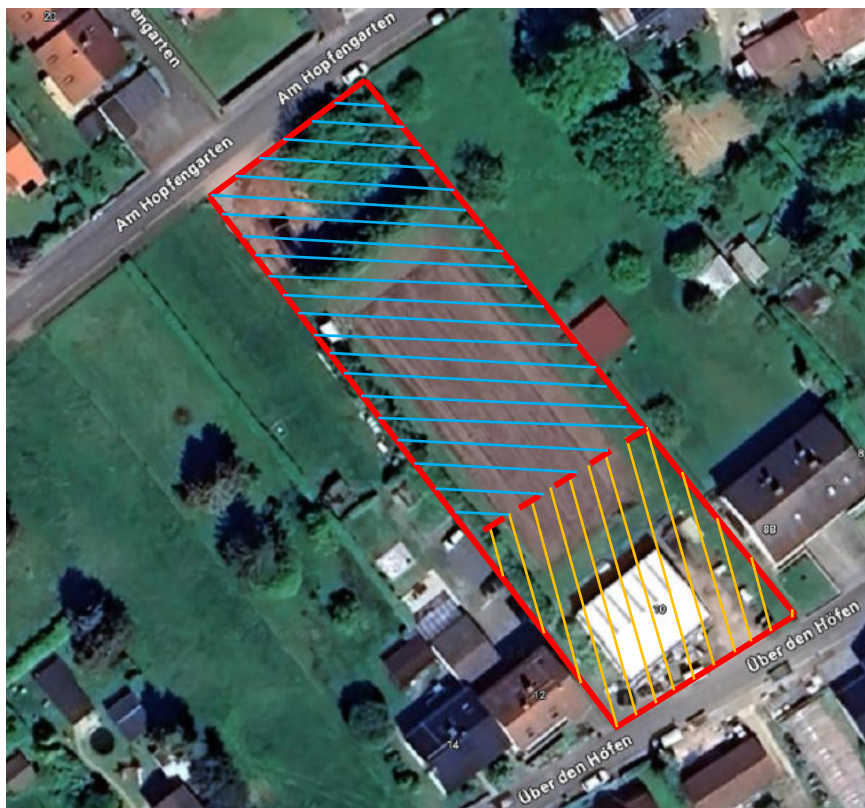
- **PLANZEICHNUNG** zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ (Maßstab 1: 500),
- **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB) zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“.

# I. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Belange voranzubringen. In Wahrnehmung dieser Aufgabe, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Bei dem Planungsgebiet handelt sich um ein etwa 0,29 ha großes Einzelgrundstück im Norden des Ahnataler Ortsteils Weimar. Die städtebauplanerische Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar: Der größere nördliche Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des seit 22.07.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ (= Planänderungsbereich) und war hier als Teil eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt worden. Die Fläche wurde bisher nicht bebaut. Der größere südliche Teil des Geltungsbereiches (= Planerweiterungsbereich), an die Straße „Über den Höfen“ angrenzend, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich nach § 34 BauGB). Hier finden sich aktuell Lagergebäude und -flächen eines Landschaftsbaubetriebes. Die aktuelle Situation wird in nachfolgendem Luftbild wiedergegeben:



**Luftbild** - **Geltungsbereich** der 2. Änderung und Erweiterung zum B-Plan Nr. 21

**Änderungs-** (aus B-Plan Nr. 21) und **Erweiterungsfläche** (aktuell § 34 BauGB)

Vor dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung** im Vorstand und in den Gremien der Gemeinde Ahnatal erörtert. Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ begründet sich demnach wie folgt:

▪ **Planänderungsbereich –**

**Fortschreibung und Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeit**

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“. Dieser sah hier - wie für die gesamte Bauzeile südlich der Straße „Am Hopfengarten“ - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vor. Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird an dieser Zielvorgabe und der damit verbundenen städtebaulichen Geschlossenheit festgehalten. Ein wesentlicher Punkt der vorgesehenen Planänderung ist es, für die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auch soziale Einrichtungen zuzulassen. Der Bebauungsplan Nr. 21 schloss diese Nutzungsmöglichkeit bisher explizit aus. Hintergrund ist, dass es einen Interessenten gibt, der im Vorhabenbereich eine Kindertagesstätte bauen und betreiben möchte. Angesichts des in Ahnatal latent bestehenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, werden die Absichten des Investors grundsätzlich von der Gemeinde befürwortet. Über das bauleitplanerische Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 wird die Umsetzung der bekundeten Absichten formal sichergestellt und planungsrechtlich eingeleitet. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass nach einschlägigen Gerichtsurteilen Kinderbetreuungseinrichtungen in Wohngebieten (Allgemeine und Reine Wohngebiete) zulässig sind. Zu erwähnen bleibt an dieser Stelle, dass für den Fall der Kita-Neubau würde nicht realisiert, alle anderen im Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeiten zur Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) angewendet werden könnten.

▪ **Planerweiterungsbereich –**

**rechtliche Sicherung von Vorhaben über einen Bebauungsplan**

Für die Realisierung einer Kindertagesstätte am Standort ist - allein schon wegen des Flächenanspruchs einer solchen Einrichtung - die Ausnutzung des gesamten, ca. 2.900 m<sup>2</sup> großen Flurstücks-Nr. 87 (s. Kap. I., Abschnitt 2.) erforderlich. Aus diesem Hintergrund wird die südlich gelegene Teilfläche in den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit einbezogen. Bisher liegt diese Erweiterungsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. Innenbereich nach § 34 BauGB). Mit ihrer Aufnahme in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird eine einheitlich anwendbare städtebaurechtliche Grundlage für das gesamte Baugrundstück geschaffen und ein zweiter Anschluss des Flurstücks an die öffentlichen Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sichergestellt.

### ▪ **Lenkung und Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Die politischen Vertreter der Gemeinde Ahnatal haben sich aus ihrer Verantwortlichkeit heraus allen Aufgaben und Anforderungen zu stellen, die sich im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung ergeben bzw. die künftig eintreten könnten. Hierzu gehört die vorausschauende Einschätzung und Bewertung möglicher Folgen von Baumaßnahmen für die Orts- und Bevölkerungsentwicklung, der Gemeinde als Wirtschaftsstandort aber auch der Auswirkungen auf Schutzgüter wie Boden, Flächenverbrauch, Natur und Landschaft. Damit verbunden sind Entscheidungen zur Verhinderung oder zur Beförderung von Bauvorhaben. Ein wichtiges Instrumentarium ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. An bauleitplanerische Verfahren, so auch an die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“, werden deshalb immer die Öffentlichkeit, die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Ahnatal als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten verfahrensrechtlichen Aspekte, steht die Gemeinde Ahnatal dem Neubauvorhaben für eine Kindertagesstätte im Planungsbereich positiv gegenüber. Mit dem Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird der politische Wille bekundet, die Absichten des Projektträgers zu unterstützen, um dadurch das örtliche Angebot zur kleinkindlichen Betreuung in Ahnatal zu erweitern und zu verbessern.

## **2. Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“**

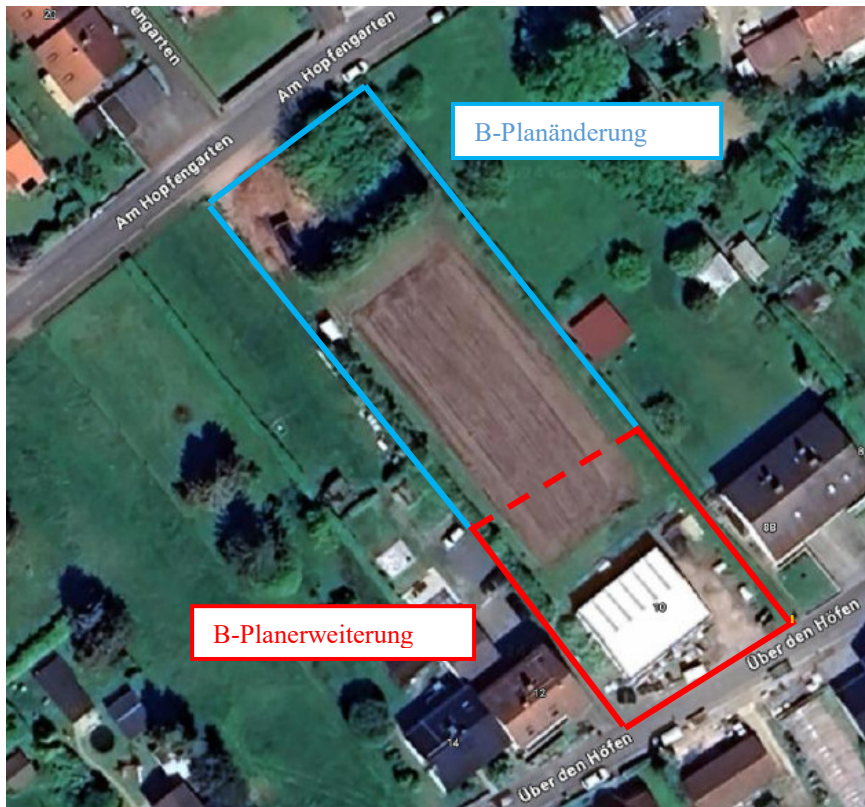
Der Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er ist 2.899 m<sup>2</sup> groß und besteht nur aus folgendem Grundstück:

|   |
|---|
| Gemeinde Ahnatal, Gemarkung Weimar,<br>Flur 2, Flurstück-Nr. 87 |
|---|

Flurstück-Nr. 87 ist im Privatbesitz. Der Eigentümer plant hier aktuell den Bau einer Kindertageseinrichtung. Die Bauleitplanung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 sichert die vorgesehene Grundstücksentwicklung baurechtlich ab.

Gegenwärtig wird die Fläche von einem Landschaftsbaubetrieb genutzt, vor allem als Lagerkapazität für Materialien, Geräte, Pflanzen usw.

Ungeachtet von dem für das Vorhabengebiet geltendem Bau- und Nutzungsrecht, zeigt sich die aktuelle Ausstattung des Grundstücks wie im nachfolgenden Luftbild erkennbar:



**Abbildung:** Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 - Luftbild

Der nördliche **Planänderungsbereich** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“. Hier vorgesehen und festgesetzt war ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässiger eingeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung. Die Fläche ist noch immer unbebaut. Innerhalb der sich hier entwickelten Wiesenfläche wurden standortfremde Anpflanzungen vorgenommen, vorwiegend Nadelgehölze, die teilweise dichtschließend aufgewachsen sind. Temporär nimmt hier der Landschaftsbaubetrieb Bodenablagerungen vor.

Auf der südlich gelegenen **Planerweiterungsfläche**, sie liegt aktuell im Innenbereich (§ 34 BauGB), finden sich Lagergebäude und -flächen des Landschaftsbaubetriebes. Die Fläche ist ansonsten unbebaut und wird im weiteren Sinne landwirtschaftlich unterhalten und genutzt, saisonal als Acker oder Wiese. Randseitig ist das Grundstück hier durch wenige strauchartige Gehölze eingefasst.

Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 eine Fläche einnimmt, deren bauliche Entwicklung bereits planungsrechtlich eingeleitet wurde (B-Plan Nr. 21) bzw. zugelassen ist (Innenbereich nach § 34 BauGB). Damit verbundene Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Flächenverbrauch und Landschaft wurden also bereits zugelassen bzw. veranlasst. Das Vorhaben zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 geht hierüber nicht hinaus. Zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter sind demnach im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weder zu reklamieren noch zu planungsrechtlich zu behandeln.

Ergänzend wird angemerkt, dass der Geltungsbereich außerhalb von Schutzgebieten (Natur, Landschaft, Grundwasser usw.) liegt und hier keine geschützten Lebensräume, Objekte, Arten usw. angetroffen werden (s. a. Naturschutzregister Hessen).

### **3. Bauleitplanungsverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21**

Die Gemeinde Ahnatal stellt die 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** auf. Hierfür gibt es gemäß § 13 Absatz 1 BauGB folgende Argumentation:

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden die Grundzüge der Planung, wie im B-Plan Nr. 21 vorgegeben, nicht berührt (gilt für den Planänderungsbereich) bzw. sie betrifft ein Gebiet nach § 34, bei dem sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (gilt für den Planerweiterungsbereich).

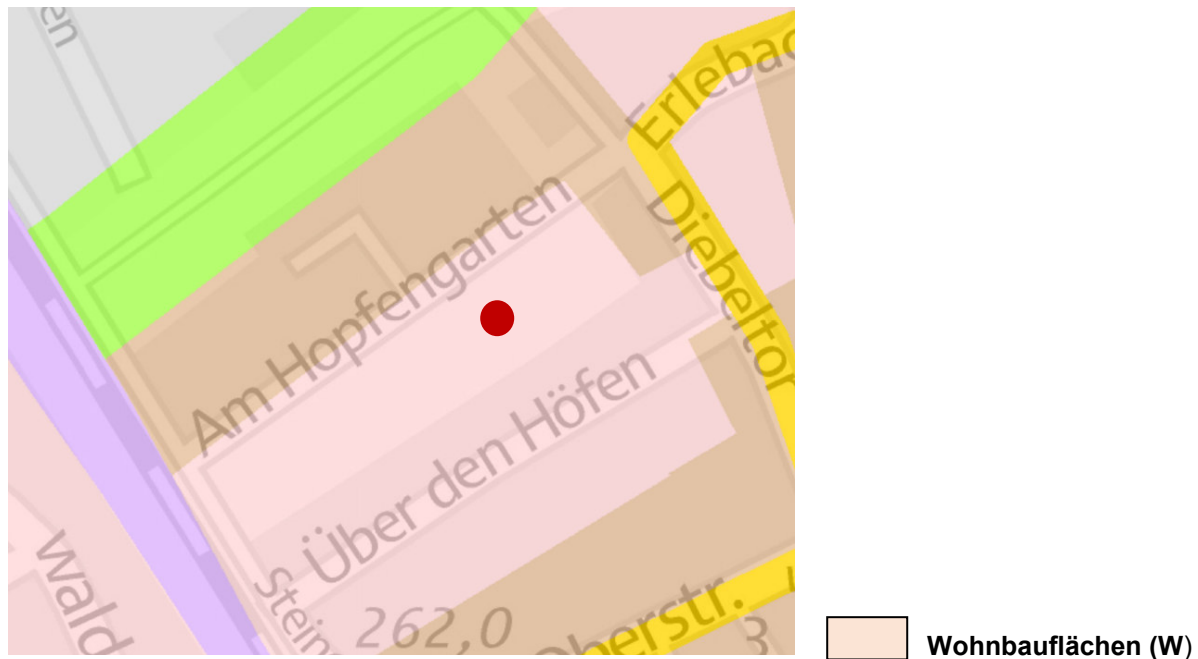
Darüber hinaus handelt es sich um eine Planung, die kein Vorhaben einleiten, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung bzw. Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

#### 4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Ahnatal ist Verbandsgemeinde im Zweckverband Raum Kassel (ZRK). Im zurzeit gültigen **Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel** ist der Geltungsbereich vollständig als 'Wohnbaufläche' (W) nach § 5 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.



**Abbildung:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan des ZRK mit  
der **Lage des Vorhabens**

Die beabsichtigte 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ sieht die Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor. Im *Landschaftsplan des ZRK* ist der Vorhabenbereich von seiner Realnutzung her auch als Wohnfläche dargestellt.

Damit ist festzustellen, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 Kontinuität bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele wahrt, die bereits in vorgezogenen Planungen dargelegt wurden. Änderungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sind folglich nicht angezeigt.

Gleiches betrifft dargelegte regionalplanerische Belange:

Der *Regionalplan Nordhessen* stellt den Geltungsbereich als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dar.

Im *Landesentwicklungsplan Hessen 2020* sind für den Vorhabenbereich keine überregional bedeutsamen Freiräume, ökologische Schwerpunkträume, überregional bedeutsame Infrastrukturen, Verkehrs-, Ver- oder Entsorgungswege angezeigt.

## **I. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO sowie § 91 HBO)

Nachfolgend werden die Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der Planzeichnung, dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie werden im nachfolgenden Text durch **Fettdruck** hervorgehoben, einzeln aufgeführt und erläutert. Soweit es sich dabei um Festsetzungen aus vorangestellten städtebaulichen Planungen handelt, also aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ und/ oder seiner Änderung, die lediglich auf den Geltungsbereich zur 2. Planänderung übertragen werden, wird unter Verweis auf die Begründungen zum B-Plan Nr. 21 auf umfangreichere Erläuterungen verzichtet.

Ergänzend zur Begründung der Planinhalte enthält das vorliegende Kapitel II. auch einige **Hinweise**, die vor allem die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier erstellten Bauleitplanung betreffen.

#### **Hinweis:**

Zu den Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß §§ 31 BauGB bzw. 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) vorliegen und hinreichend begründet sind.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich lediglich um ein Grundstück. Weiterreichende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung und bisheriger Nutzung des Geltungsbereiches finden sich unter Kapitel I., Abschnitt 2.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind wesentlicher Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes.

**Entsprechend der Planzeichnung ist für den Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.**

Die Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der gleichlaufenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ für die Fläche der Planänderung. Die vorliegende Bauleitplanung übernimmt diese Festsetzung auch auf den Erweiterungsbereich. Die deklarierten städtebaulichen Entwicklungsziele für den betroffenen Ortsbereich werden somit eingehalten und fortgeschrieben.

**In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:**

- \* **Wohngebäude,**
- \* **nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- \* **Anlagen für soziale Zwecke.**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- \* **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- \* **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

**Nicht zulässig sind:**

- \* **Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- \* **Anlagen für Verwaltungen,**
- \* **Läden, Schank- und Speisewirtschaften,**
- \* **Gartenbaubetriebe,**
- \* **Tankstellen.**

**Nicht zulässig sind außerdem:**

- \* **alle aus den Vorgaben nach § 4 BauNVO heraus in Allgemeinen Wohngebieten nicht vorgesehenen und nicht genannten Nutzungen sowie**
- \* **die im Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" (s. dort) für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen, ausgenommen Anlagen für soziale Zwecke.**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 21, sind übertragen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Nutzungen unzulässig, soweit diese noch nicht genannt wurden (s. oben):

*Einzelhandelsbetriebe, Mineralöllager, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen und Einrichtungen, Schrottplätze, Betriebe zur Herstellung, Aufarbeitung, Lagerung und zum Vertrieb von Chemikalien, Betriebe, die mit Strahlung arbeiten, genmanipulierende Betriebe, Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, Betriebe mit Sex-Darbietungen sowie Dirnen.*

Der festgesetzte Katalog an zulässigen, nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) orientiert sich also wesentlich an den dahingehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 für den Geltungsbereich. Er stellt grundsätzliche Möglichkeiten zur Nutzung der Baufläche im Rahmen des WA-Gebietes sicher, wobei aufgrund der Größe des Geltungsbereiches zur 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 nicht davon auszugehen ist, dass diese Möglichkeiten tatsächlich ausgeschöpft werden können.

Als wichtige Abweichung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ wird mit der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 ermöglicht, dass 'Anlagen für soziale Zwecke' künftig im Geltungsbereich zulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 21 schloss eine solche Nutzung explizit aus. Hintergrund ist, dass die Gemeinde Ahnatal am Standort den Bau und die Nutzung einer Kindertagesstätte ermöglichen möchte (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 1.). Nach einschlägigen Gerichtsurteilen sind Kinderbetreuungseinrichtungen in Wohngebieten zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur Höhenlage; Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 23 BauNVO)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bestimmen die Anordnung, Größe, und Höhe von baulichen Anlagen sowie die Bebauungsdichte. Sie bestimmen damit im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit verbunden die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für den Planungsbereich.

Der Geltungsbereich liegt in einem städtebaulichen Umfeld, für das die bauliche Entwicklung mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 (rechtskräftig seit 22.11.2003) weitgehend aufgezeigt wurde. An diesen Vorgaben wird auch für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung zum B-Plan Nr. 21 grundsätzlich festgehalten. Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Begründung wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ verwiesen.

Für den gesamten Geltungsbereich (= Änderungs- und Erweiterungsfläche), es handelt sich um ein Baugrundstück (Fst.-Nr. 87), gilt:

**Entsprechend der Planzeichnung werden als Obergrenzen zur Bebaubarkeit gemäß § 16 bis 20 BauNVO festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4,  
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Sie gibt insoweit die zulässige Bebauungsdichte wieder. Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 waren gleichlaufende Festsetzungen für GRZ und GFZ vorgenommen und begründet worden. Ergänzend hierzu wird folgende Festsetzung in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgenommen:

**Abweichend von § 19 BauNVO, werden dauerhaft mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer nur anteilig zu 25 % ihrer Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.**

Diese Festsetzung soll den Bau von begrünzten Dachflächen befördern und zugleich größere Baukörper im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglichen, so bspw. den erforderlichen Hauptbau für eine Kindertagesstätte.

**Das Baugrundstück ist mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bauweise gemäß Planzeichnung durch eine Perlschnurlinie gemäß § 16 (5) BauNVO aufgeteilt.**

Städtebauliche Zielsetzung dieser Aufteilung ist es, sowohl die Vorgaben des Bauungsplanes Nr. 21 für den Geltungsbereich (Planänderungsfläche) zu berücksichtigen und zu wahren, als auch den Bau von Sozialeinrichtungen am Standort (also die beabsichtigte Kindertagesstätte) zu ermöglichen. Zugleich sollen dabei die weitreichenden Vorgaben dieses (Angebots-) Bebauungsplanes zur Nutzung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 2.) gewahrt bleiben.

**Diesen Absichten nachkommend sind gemäß Planzeichnung zugelassen:**

**a) Gilt nur für den nördlichen Teilbereich:**

**max. ein Vollgeschoss (I), Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) mit Satteldach (SD), offene Bauweise (o).**

Diese Festsetzungen übertragen die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 21 für den nördlichen Teil des Planänderungsbereiches. Es wird sichergestellt, dass diese Teilfläche an der Straße „Am Hopfengarten“ den im B-Plan Nr. 21 begründeten Zielen entsprechend bebaut, genutzt und hier u. a. auch das ursprünglich beabsichtigte, bauliche Ensemble einer einzeiligen Wohnbebauung entlang der Straße entstehen kann.

**b) Gilt nur für den südlichen Teilbereich:**

**max. zwei Vollgeschosse (II),**

**max. Traufhöhe (TH) = 7,5 m, max. Firsthöhe (FH) = 11,0 m,**

**Die Traufhöhe (TH) wird im mittleren Gebäudebereich, von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe gemessen. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den südlichen Teilbereich werden unabhängig und abweichend zu dahingehenden Festsetzung für den nördlicher Teilbereich (s. oben unter a)) festgesetzt. Wesentliche Orientierung für die zugelassene zweigeschossige Bebauung (II), bei max. Traufhöhe (TH) von 7,5 m und max. Firsthöhe (FH) von 11,0 m ist hier die vorhandene Nachbarbebauung entlang der Straße „Über den Höfen“. Die Festsetzung zur Geländehöhe als untere Bezugsebene für die Ermittlung der Baukörperhöhen (TH, FH) ist dem Bebauungsplan Nr. 21 entnommen und dort begründet.

**abweichende Bauweise (a)**

**Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind abweichend zur offenen Bauweise (o) für Gebäude, die nicht zum Wohnen genutzt werden, Baukörperlängen bis 60 m zulässig.**

Die Festsetzung einer hinsichtlich der Baukörperlänge von der offenen Bauweise (o) abweichenden Bauweise (a) ist für den südlichen Teilbereich erforderlich, um auf dem Grundstück Gebäude errichten zu können, die länger als 50 m sind. Das könnte bspw. für die Errichtung des Hauptbaus einer Kindertagesstätte (wie geplant) notwendig sein.

**Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO die überbaubare bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich bestimmt.**

Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken vermaßt. Die festgesetzten Baugrenzen sind geschlossen; sie bilden ein Baufenster für den Planungsbereich aus (s. Planzeichnung).

#### **Hinweise:**

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier nach § 6 HBO. Soweit sich demgegenüber Abweichungen durch die Festsetzung von Baugrenzen in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergeben sollten, gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen ...“, haben Vorrang.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### **4. Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, HBO)

Folgende Festsetzungen wurden in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 aufgenommen. Sie dienen zur rechtlichen Klarstellung für die Genehmigung und den Bau von nutzungsbedingt erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen im Baugebiet:

**Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO) sowie Garagen, Fahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze mit ihren Einfahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

**Baugebietspezifische Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO) betreffen alle in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Geltungsbereiches zugelassene Nutzungen, so bspw. auch Spielflächen für Kindertagesstätten.**

Die allgeneine Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in Baugebieten ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt.

**Gemäß Planzeichnung ist im Baugebiet eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nach § 9 (1) Nr. 4. BauGB festgesetzt.**

Die nach § 9 (1) Nr. 4. BauGB festgesetzte Fläche grenzt bauseitig an die Straße „Über den Höfen“. (s. Planzeichnung). Von dieser öffentlichen Straße aus, ist die verkehrliche Anfahrt für den südlichen

Grundstücksbereich vorgesehen. Das gilt auch für den Fall, dass hier eine Kindertagesstätte errichtet wird. Die Abwicklung des Verkehrsaufkommens (Andienung, Mitarbeiter, Eltern usw.), die Zufahrt und die Stellplätze für eine solche Einrichtung sind vorausschauend zu planen. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 schafft hierfür, mit der Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), die der Straße „Über den Höfen“ direkt vorgelagert ist, die erforderliche materielle Voraussetzung. Die verkehrsplanerische Ausgestaltung der Fläche von Zufahrten usw. erfolgt im Rahmen der späteren Fachplanung.

Die Herstellungspflicht von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück ist über landesrechtliche bzw. kommunale Vorschriften sichergestellt. In diesem Zusammenhang werden folgende Vorgaben erwähnt:

Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Bestimmungen der HBO.

Weitere landesrechtliche Regelungen zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind mit der Hessischen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ bzw. der Hessischen „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder“ gegeben. Hier finden sich u. a. auch Regelungen zu Zufahrten, möglichen Rampen, Fahrgassen usw., die Einfluss auf die Gestaltung und Anlage von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen im Planungsgebiet haben können.

Als wichtigste Handlungsgrundlage hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal auf Grundlage der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und unter Bezug auf die HBO am 22. August 1995 eine 'Stellplatz- und Ablösesatzung' erlassen. Hierzu enthält die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 folgende Festsetzung:

**Nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze sind im Geltungsbereich in ausreichender Anzahl anzulegen. Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahnatal ist verbindlich. Eine über die geforderte Mindestanzahl von Stellplätzen hinausgehende Anlage von Stellplätzen ist zulässig.**

Zur Gestaltung der Stellplätze wird folgende ergänzende Festsetzung in die 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 aufgenommen, die etwas modifiziert bereits im Bebauungsplan Nr. 21 enthalten war und dort begründet wurde:

**Stellplätze, die nicht in angrenzende unversiegelte Flächen entwässern, sind mit wasser-durchlässigen Materialien (z. B. ungebundenen Decken, Ökopflaster) oder mit offenporigen Belägen zu befestigen.**

Mit dieser Festsetzung wird der totalen Versiegelung von Stellplätzen vorgebeugt und zumindest der anteilige Grundwasserzufluss durch die örtliche Niederschlagsversickerung erhalten.

## **5. Anschlüsse des Geltungsbereiches an den Straßenverkehr sowie an Ver- und Entsorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 bis 14 BauGB)

Das Planungsgebiet grenzt zweiseitig an öffentliche Straßen der Gemeinde Ahnatal, nordostseitig an die Straße „Am Hopfengarten“ und südwestseitig an die Straße „Über den Höfen“.

Damit besteht eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung für das Grundstück. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Geltungsbereich folglich keine Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich oder vorgesehen.

Sollten darüber hinaus Planungen, Regelungen oder Sicherstellungen der Verkehrsordnung auf dem Grundstück sowie hier die Herstellung und Gestaltung von Anlagen für den ruhenden oder bewegten Verkehr erforderlich sein, obliegt dies dem Grundstückseigentümer.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Geltungsbereich um eine bereits vollständig in die städtebauliche Entwicklung einbezogene Fläche handelt (Innenbereich nach § 34 bzw. Lage im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 21) bestehen bereits alle Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgung bzw. diese wären auf kurzem Wege herstellbar.

Das betrifft die Trink- und Löschwasserversorgung, die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sowie die Anschlüsse für Energieversorgung (Strom, Gas) und Telekommunikation.

Für innerhalb des Grundstücks bereits bestehenden bzw. noch zu verlegenden Hausanschlussleitungen und -anlagen sind in der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

### **Hinweis:**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmelde-technik etc. dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, können im Geltungsbereich gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, gegebenenfalls auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen zur Vorinformation im Zusammenhang mit späteren Anschluss von Neubauten im Vorhabengebiet:

#### ➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die *Wasserversorgung* erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Gemeinde Ahnatal. Anschlüsse können an zwei öffentliche Versorgungsleitungen DN 100 mm GGG hergestellt werden, die in den Straßen „Über den Höfen“ und „Am Hopfengarten“ verlegt sind. Von ausreichenden Anschlussverhältnissen für mögliche Neubauten kann mit Blick auf die verfügbare Trinkwassermenge und -qualität sowie dem vorhandenen Netzdruck sicher ausgegangen werden. Verbindlich zu berücksichtigen ist die aktuell geltende *Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Ahnatal*.

Auch die *Löschwasserversorgung ist* für den Standort über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind bei der Bereitstellung der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen und einzuhalten. In diesem Sinne kommen u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" - DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach anzuwendendem Löschfall und in Abstimmung mit der Feuerwehr/ dem Kreisbrandinspektor stündlich fallweise 48 m<sup>3</sup>/h (kleiner Brandfall), 96 m<sup>3</sup>/h (mittlerer Brandfall) oder 192 m<sup>3</sup>/h (großen Brandfall) für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.
- Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120 m betragen; der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. Durchgänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) anzulegen.
- Die HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen.
- Die Breite der Zufahrten zum und auf dem Grundstück im Vorhabenbereich stellt die problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs sicher. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden.

➤ **Energieversorgung, fernmeldetechnische Anschlüsse**

Energie-Grundversorger (Strom- und Gasanschluss) ist in Ahnatal die EAM. Energieversorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen verlegt und für den Anschluss von Neubauten benutzbar.

Auch mit Blick auf die fernmeldetechnische Versorgung (Telefon, Internet) ist der Geltungsbereich vollständig erschlossen.

➤ **Abwasserbehandlung**

Das Grundstück im Geltungsbereich kann vollständig an die öffentliche Abwasserentsorgung angebunden werden. Als mögliche Kanalanschlüsse bestehen:

in der Straße „Über den Höfen“ – Mischwasserkanal DN 300 Beton

in der Straße „Am Hopfenberg“ – Regenwasserkanal DN 300 sowie

Schmutzwasserkanal DN 250 Steinzeug.

Wesentliche Auswirkungen auf die öffentliche Abwasserbeseitigung ergeben sich durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht. Das gilt sowohl für die Einleitungsmenge, als auch mit Blick auf die herkunftsbedingte Abwasserbelastung. Grundsätzlich zu beachten und einzuhalten ist die geltende *Entwässerungssatzung der Gemeinde Ahnatal*.

Um die Nutzung von unbelastetem *Niederschlagswasser* zu befördern und dessen Ableitung in die öffentliche Kanalisation zu reduzieren, wird folgende Festsetzung in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgenommen:

#### **Verwertung von Niederschlagswasser**

**Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem Grundstück einzuleiten und als Brauchwasser zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 10 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Ein Verzicht hierauf ist möglich, wenn wenigstens 50% der Dachflächen mit lebenden Pflanzen, auf einer mind. 7 cm starken Substratschicht, extensiv begrünt werden.**

Diese Festsetzung war bereits im Bebauungsplan Nr. 21 enthalten und hier begründet. Sie wird für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 übernommen.

#### ➤ **Abfallentsorgung**

Die geregelte Abfallentsorgung für den Planänderungsbereich ist sichergestellt. Zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung.

#### ➤ **Bodenschutz**

Die gesetzlichen Regelungen und Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten.

## **6. Grundstücksbegrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Vorgaben zur Grundstücksbegrünung für den Geltungsbereich dienen vorrangig zur Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum und zur Aufwertung des Siedlungsumfeldes. Naturschutzrechtliche Aspekte sind allein schon aufgrund der Lage und Größe des Geltungsbereiches unbedeutend. Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 21 übertragen:

**Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Je angefangenen 150 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist mind. 1 St. Mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Empfehlungen zur Gehölzanpflanzung enthält die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (s. dort).**

Die 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 betrifft Flächen, deren bauliche Entwicklung bereits planungsrechtlich eingeleitet (B-Plan Nr. 21) bzw. zugelassen wurde (Innenbereich § 34 BauGB). Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

### **Hinweise:**

Gemäß dem novellierten Hessischen Naturschutzgesetz sind Stein-, Schotter- oder Kiesbeete im Gartenbereich künftig verboten.

Soweit möglich sollten die Dachflächen im Geltungsbereich extensiv begrünt werden, ergänzend bietet sich die Begrünung von Gebäudefassaden mit Freikletterern an. Dach- bzw. Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf Schutzgüter wie Natur, Boden und Klima aus. Sie schließen im Übrigen eine gleichzeitige Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie nicht aus.

Besonders hingewiesen wird an dieser Stelle auf folgende Festsetzung in Kap. II., Absatz 3. dieser Begründung: *‘Abweichend von § 19 BauNVO, werden dauerhaft mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer nur anteilig zu 25 % ihrer Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.’* Die Begrünung von Dächern lässt also eine Überbauung des Grundstücks im Geltungsbereich zu, die über den für Wohngebiete üblichen Orientierungswert von GRZ 0,4 (§ 17 BauNVO) hinausgeht. Angesichts des aktuellen Vorhabens, hier eine Kindertagesstätte zu bauen, könnte diese Festsetzung im Zusammenhang mit einer Dachbegrünung von Belang sein und Anwendung finden.

Die Verantwortlichkeit zur Begrünung des Privatgrundstücks gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplanes obliegt dem Grundstückseigentümer. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der vorgegebenen Grundstückseingrünung nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

## **7. Belange des Artenschutzes**

Die Regelungen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung abzuprüfen, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes ergab keine zu erwartende negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

Die Fläche im Geltungsbereich wird seit langem anthropogen genutzt. Vogelschutzgebiete und gefährdete Pflanzen- und Tierarten gemäß den Anhängen IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind hier niemals nachgewiesen worden.

Das Vorhaben leitet keine Maßnahmen oder Nutzungen ein, die zu veränderten Bedingungen oder Einflussnahmen mit Blick auf den Artenschutz führen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele. Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

Ein Teil, der im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ zahlreich enthaltenen Festsetzungen, bspw. zur detaillierten Dach- und Fassadengestaltung (s. dort), sind nach heutigen Maßstäben überholt bzw. zu stark einengend. Die erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, durch Anlagen zur Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur Dachbegrünung usw. sollen nicht unnötiger Weise erschwert bzw. eingeschränkt werden. Für den Geltungsbereich zur 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 21 wurden deshalb nur die nachfolgend aufgeführten, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ als zielführend erachtet und - falls erforderlich leicht angepasst - übernommen. Ihre Begründung bereits erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21, auf den an dieser Stelle verwiesen wird:

### ➤ Geländetopographie

**Die vorhandene Geländetopographie darf nicht unmaßstäblich verändert werden. Außerhalb von Gebäuden sind Abänderungen an der festgestellten, vorhandenen Geländehöhe von mehr als 150 cm unzulässig. Ausnahmen hiervon sind für Bodenmodellierungen im Bereich von Kinderspielflächen sowie für Keller zulässig.**

**Stützmauern innerhalb von unbebauten Flächen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Eventuell vorhandene, geringe Höhenunterschiede im Gelände sind durch befestigte Böschungen zu gestalten.**

### ➤ Außenwerbung

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Außenwerbung wurden aus dem B-Plan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“ für den Planänderungsbereich übernommen. Für die Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dürften sie nur im Einzelfall relevant sein:

**Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und -elemente an den Bauwerken dürfen max. 15 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer sein als 6 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen und -elemente an den Fassadenflächen dürfen die Traufhöhe nicht überragen. Werbetafeln, die an Einfriedungen angebracht werden, dürfen nicht länger als 1,0 m und nicht höher als 0,6 m sein. Nicht zulässig sind:**

**\* Werbeanlagen und -elemente auf Dachflächen,**

**\* Werbeanlagen und -elemente mit wechselndem Licht.**

**Gemeinde Ahnatal**

**2. Änderung und Erweiterung zum  
Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Weimar“**

**- BEGRÜNDUNG -**

(Entwurf)

Ahnatal, im März 2025