Gemeinde Niedernhausen
Eingang 27. FEB. 2017
Fachdienst 111

OLN - Fraktion
Offene Liste Niedernhausen
c/o Lenzhahner Weg 60, 65527 Niedernhausen

An den Vorsitzenden der
Gemeindevertretung Niedernhausen

Sehr geehrter Herr Metternich,

ich bitte Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Gemeindevertretungssitzung am 29.03.2017 zu nehmen.

Vorlage von Genehmigungsplanungen größerer Bauvorhaben

Beschlussantrag an die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Genehmigungsplanungen größerer Bauvorhaben (>= 9 Wohneinheiten) werden in Zukunft dem Bau-, Umwelt- und Sozial- Ausschuss (BUSA) unaufgefordert zur Einsicht und Beratung während der BUS - Ausschusssitzungen vorgelegt.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt nur bei einfachen Bauvorhaben ohne Erteilungen von Ausnahmen und Befreiungen, ohne weitere Fachkompetenz aus dem Bau-, Umwelt- und Sozial- Ausschuss (BUSA) über Genehmigungen bzw. Einverständnis- Erklärungen alleine zu entscheiden.

Begründung:

Aktueller Anlass für diesen Antrag sind folgend genannte Feststellungen zum Bauvorhaben Austraße 7, 9 +11, die aufzeigen wie wichtig zeitnaher Informationsaustausch und die Bekanntgabe von Informationen ist, da es erst jetzt ca. ein halbes Jahr nach Bauantragseinreichung bekannt wurde was da wie geplant ist und gebaut werden soll.

Siehe auch im Anhang „Hinweise an die Bauaufsicht Austraßenbebauung -„Wohnen im Autal"- in Niedernhausen, diese gehen Zeitgleich an die Untere Bauaufsicht der Rheingau – Taunus – Kreises.

Die am 15.02.2017 öffentlich vorgestellte Bebauung „Wohnen im Autal" ist gemäß HBO (Hessischer Bauordnung) nicht zulässig. 2 der 3 geplanten Häuser überschreiten das Maß der baulichen Nutzung, indem Sie die Topographie (den bestehenden Höhenplan unter zu Hilfenahme vorliegende Geländehöhen) nicht berücksichtigen und 2 viergeschossige Häuser geplant sind.

In der Regel sind im Bau-, Umwelt- und Sozial- Ausschuss auch Ingenieure und Architekten der Fraktionen vertreten, die aus einem anderen Blickwickel als die Verwaltung, Betrachtungen und Bewertungen vornehmen. Erforderliche besondere Kenntnisse können im Einzelfall durch kompetente Kollegen, Ämter oder Behörden kurzfristig abgerufen werden.

Wenn bei größeren Bauvorhaben den Bau-, Umwelt- und Sozial- Ausschussmitgliedern schon während der bekannten Planungsphase bis Genehmigungsplanung die Einsicht in die Planungenunterlagen gegeben werden, sind noch Korrekturen zu einem frühen Zeitpunkt der Planungsphase möglich.
Sollte sich herausstellen das bei Baumaßnahmen gegen die Interessen der Gemeinde (u.a. gegen Bebauungsplan - Festsetzungen) geplant wurde und gebaute werden soll, quasi verstoßen wird, können dann noch rechtzeitig korrigierende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung Austraße 7, 9 +11 um die Errichtung von 3 Häusern (3 Gebäuden). Laut Hessischer Bauordnung (HBO) sind dann auch für 3 Häuser einzeln die Vollgeschoss - Nachweise zu führen.
Daraus ergibt sich das auf das natürliche Gelände jeweils am Standort der einzelnen Häuser Rücksicht genommen werden muss und die gemessen und entsprechend nachgewiesen Geländehöhen im Bezug zum jeweiligen Hausstandort stehen.

Die geplante Tiefgarage als Sonderbau (Tiefgaragen über 1000 m² Grundfläche sind Sonderbauten) entbindet nicht von einzelnen Vollgeschoss – Nachweisen, jedes der 3 Häuser benötigt seinen eigenen Vollgeschoss – Nachweis, bezogen auf das natürliche Gelände am jeweiligen Standort der Häuser.

Der Tiefgaragenbereich ist gemäß HBO bei mindestens einem, voraussichtlich sogar bei zwei der drei Häuser (3 Gebäude) ein Vollgeschoss, dadurch haben diese Häuser ein Vollgeschoss zu viel (Diese Bereiche sind in der bisherigen Planung als Tiefgaragen – Kellergeschoss nachgewiesen, was nicht den topographischen Gegebenheiten entspricht).
Dadurch ergeben sich nach der vorliegenden Planungen Überschreitungen der zulässigen Geschoßzahlen, da 2 Häuser jeweils ein Geschoss zu viel, nach den Bebauungsplanfestsetzungen haben. Eine Überschreitung um ein Geschoss ist nicht zulässig.

Die komplette Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich, aber zumindest das nordwestliche Gebäude der geplanten Bebauung ist von den Feststellungen betroffen.

1. Die Festlegungen des natürlichen Geländes können dem ersten Bebauungs + Grünordnungsplan „Im Autal" 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980 entnommen werden.
   In dem vorgenannten Bebauungsplan sind die Höhenlinien gemäß den 1980, vor den weiteren Bebauungen, eingemessenen vorliegendem natürlichen Geländehöhen eingetragen. Dort ist auch Dokumentiert dass für die Errichtung der Post und der Bank, Erd - Aufschüttungen von über 2,00 m durchgeführt wurden.

   Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/72/12 mit integriertem Grünordnungsplan „Autal 2. Änderung,

Seite 9, unter Punkt 5. Bestandsanalyse, 5.1 Topographie,:
„....liegt das Bachbett des Daisbaches (Einschub des Verfassers: „und somit auch der des überschütteten Nebenarmes des Daisbaches") deutlich unter 261,00 m."
Im letzten Satz heißt es:
„Der angefüllte Auenbereich im **Norden sollte nach Möglichkeit nicht weiter angehoben werden."**

2. Seite 13. siehe Anlage **B.2.2** Unter 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte
Im Bereich des Wohngebietes wird für die **2 – 3 geschossige Sonderbauform mit terrassierter Strukturvorgabe** und Tiefgaragenintegrierung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 **vorgegeben.**

   Die terrassierte Strukturvorgabe ist bei der Planung nicht umgesetzt. Das tiefer liegende natürliche Gelände ist nicht entsprechend den Festsetzungen berücksichtigt, somit ist die geplante Bebauung von Haus 2 + 3 zu hoch geplant worden.
   Da das geplante Tiefgaragen – Keller – Geschoss im Bereich von Haus 2 + 3 ein Vollgeschoss ist, ist Haus 2 + 3 als 4 geschossig zu bewerten..
   Siehe Anlagen: Hinweise an die Bauaufsicht Austraßenbebauung „Wohnen im Autal"

3. Seite 14: siehe Anlage **B.2.3** Unter 6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und das terrassierte Gelände

   Ein Bezug der Planung zum terrassierten Gelände und der Umgebungsbebauung ist nicht umgesetzt. Alle Häuser sollen nach den jetzigen Planungen den gleichen EG – Bezugspunkt haben. Dies ist bei den vorliegenden topographischen Gegebenheiten und den gegebenen Bebauungsplanfestsetzungen für 3 Häuser gleichzeitig hier nicht möglich.

Die Bürger/innen, die Mandatsträger/innen des Ortsbeirates und der Gemeindevertretung sind bei ortsbildprägenden größeren Baumaßnahmen frühzeitig zu informieren bzw. mit einzubinden, damit vorbeugend mögliche Einwände und Widersprüche frühzeitig ausgeräumt werden können.

Wir bitten um Vorlage der Kopien der Baugenehmigungsunterlagen, in der nächsten BUS – Ausschusssitzung am 20.03.2017, zur Einsichtnahme und Beratung während der nächsten BUS – Ausschusssitzung, die der Gemeindeverwaltung vorliegt.

Anlagen:
Hinweise an die Bauaufsicht zur Austraßenbebauung „Wohnen im Autal" 17 Blatt
Gesamt inkl. Antrag 3 Blatt 20 Blatt

mit freundlichen Grüßen

Martin Oehler

OLN – Fraktionsvorsitzender

ANLAGE 1/3 BL

OLN - Fraktion
Offene Liste Niedernhausen
c/o Lenzhahner Weg 60, 65527 Niedernhausen

c/o Lenzhahner Weg 60, 65527 Niedernhausen

23..02.2017 Seite 1

An den Kreisausschuss
des Rheingau-Taunus-Kreises
Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacherstr. 7

65307 Bad Schwalbach

Sehr geehrte Damen und Herrn,

hiermit erhalten Sie unser Schreiben zur Austraßenbebauung „Wohnen im Autal" in Niedernhausen:

Hinweis an die Bauaufsicht

zum **Baugenehmigungsverfahren BA-3011/16**, Fa. Wohnen im Autal GmbH & Co.KG
Sonderbau (weil die Tiefgaragen - Grundfläche größer 1.000 m² ist)
Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 35 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgaragen mit 50 Stellplätzen und 25 Stellplätze im Hof, Austraße 7, 9, 11 im Ortsteil Niedernhausen,
Flur 11, Flurstücke 122/1, 123/1 und Flur 3, Flurstück 275/1, 3/1, 5/6, 5/9, 68/2

Bei einer öffentlichen Veranstaltung der Gemeinde Niedernhausen bezüglich der oben genannten Baumaßnahmen, wurden auch den Mandatsträgern der Gemeinde Niedernhausen das geplante Ausmaß der Bebauung bekannt gemacht.
Da weder der Bauausschuss noch in der Gemeindevertretung von der konkreten Bebauungsplanungen (in Form einer Vorlage oder Erklärung durch die Beteiligten) in Kenntnis gesetzt wurden.

Bei dieser öffentlichen Veranstaltung wurden anhand von Verkaufsunterlagen das Projekt vorgestellt. Es wurden zum Beispiel keine Bauantragsunterlagen inkl. Maßangaben, Schnitte, Nord – Ansicht /Talseite, sowie Vollgeschossnachweise oder Ähnliches gezeigt, über insgesamt 5 Ausnahme- und Befreiungstatbestände wurden aufgeklärt.

Bei der Informationsveranstaltung am 15.02.2017 in Ratssaal der Gemeinde Niedernhausen wurde an den Architekt folgende Frage gestellt:

„Ist beim talseitigen dem Daisbach am nahe gelegenste Haus (hier im weiteren Haus 3 genannt) bei der Projektierung das natürliche Gelände berücksichtigt worden?

Siehe hierzu auch
Anlage **P1 perspektivische Darstellung** des Gesamtprojektes ohne Tiefgaragen – Decke

Da auf einer Projektperspektive zu sehen ist das das komplette Tiefgaragen – Kellergeschoss aus dem Erdreich ragt und somit von der Talseite aus gesehen ein 4 geschossiges Gebäude entstehen soll.
Es wurde darauf aufmerksam gemacht das in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 1.2.3 Bezugsebene Höhen und 1.2.4 Höhen der baulichen Anlagen, der untere Bemessungspunkt für bauliche Anlagen das gewachsene natürliche Gelände festgelegt ist.

Siehe hierzu die Feststellungen und Eintragungen des gemessenen natürlichen Geländes im ersten Bebauungs + Grünordnungsplan **„Im Autal" 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980,** dort können die Über-Normal-Null Höhen ÜNN´s entnommen werden, siehe Anlage **A.1.1 und 1.1.2**

Darauf antwortete der Architekt:
„Das erscheint nur so, die Berechnungen zum Vollgeschoss – Nachweis für das Tiefgaragen – Keller - Geschoss haben bei der Betrachtung des Gesamten Projektes eben ergeben, dass die Tiefgarage rechnerisch kein Vollgeschoss ist, wenn die Tiefgarage als ein Geschoss unter allen Gebäuden gesehen, betrachtet und rechnerisch nachgewiesen wird."

Dabei wurde vom Architekt erklärt dass der höher gelegene Geländeteil und die Zufahrten von der Straße zur Festlegung der Erdgeschosshöhe der rückwärtigen talseitigen Bebauung (2 Häuser) geführt haben. Dabei ist das Kellergeschoss (Tiefgarage) als Ganzes betrachtet.

Unsere Feststellungen

siehe hierzu auch Anlage **B.1** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3/72/12 (mit integriertem Grünordnungsplan) „Autal 2. Änderung, rechtkräftig seit 18. Mai 2014,

1. Planungsrechtlich Festsetzungen
1.2.3. Bezugsebene Höhen
Die Höhenfestlegungen beziehen sich auf das gewachsene Gelände.
1.2.4. Höhen der Baulichen Anlagen
Sofern das natürliche Gelände....die maßgebliche Geländehöhe.....festgelegt werden.
1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen,
1.3.1 Offene Bauweise, es gilt die offene Bauweise,
3 Gebäude = 3 Vollgeschossnachweise unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen ÜNN, siehe Höhenlinieneintragungen im ersten Bebauungsplan.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung Austraße 7, 9 ,11 um die Errichtung von 3 Häusern (3 Gebäuden). Laut Hessischer Bauordnung (HBO) sind dann auch für 3 Häuser einzeln die Vollgeschoss - Nachweise zu führen.
Daraus ergibt sich das auf das natürliche Gelände jeweils am Standort der einzelnen Häuser Rücksicht genommen werden muss und die gemessen und entsprechend nachgewiesen Geländehöhen im Bezug zum jeweiligen Hausstandort stehen / genommen werden müssen.

Die Betrachtung der Tiefgarage als Ganzes (ein Kellergeschoss über das ganze Baufenster, auf dem dann die 3 Häuser aufgesetzt werden) unter der Annahme der dann vorliegenden Gelände - Höhen an den Außengrenzen der gesamten Tiefgarage / Kellergeschosses ist laut HBO nicht zulässig.

Die geplante Tiefgarage als Sonderbau (Tiefgaragen über 1000 m² Grundfläche sind Sonderbauten) entbindet nicht von einzelnen Vollgeschoss – Nachweisen, jedes der 3 Gebäude benötigt seine eigenen Vollgeschoss – Nachweise, bezogen auf das natürliche Gelände am jeweiligen Standort der Gebäude.

1. Der Tiefgaragenbereich ist gemäß HBO bei mindestens einem der 3 Gebäude (3 Häuser) ein Vollgeschoss, dadurch ergibt sich nach der vorliegenden Planung eine Überschreitung der zulässigen Geschoßzahl.
   Es handelt sich um das nordwestliche Gebäude der geplanten Bebauung.
   Dieses Gebäude reicht am nördlichen Rand am weitesten in die Bachaue hinein.

2. Die Festlegungen des natürlichen Geländes können dem **ersten Bebauungs + Grünordnungsplan „Im Autal" 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980** entnommen werden. Siehe **A.1.2 und A.1.2**
   In dem vorgenannten Bebauungsplan sind die Höhenlinien gemäß den 1980, vor den weiteren Bebauungen, eingemessenen vorliegendem natürlichen Geländehöhen eingetragen. Dort ist auch Dokumentiert dass für die Errichtung der Post und der Bank Erd - Aufschüttungen von ca. 2,40 m durchgeführt wurden

3. Laut Begründung zum Bebauungsplan **Nr. 3/72/12 mit integriertem Grünordnungsplan „Autal 2. Änderung rechtkräftig seit 18. Mai 2014**
   Siehe **A.3, A4 und A5** Übertragung der Höhenlinien aus dem ersten Bebauungs + Grünordnungsplan „Im Autal" 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980 auf die Bestandplanung und dem Bebauungsplan.

   Seite 9, siehe Anlage **B.2.1** unter Punkt 5. Bestandsanalyse, 5.1 Topographie,:
   „....liegt das Bachbett des Daisbaches und somit auch der des überschütteten Nebenarmes des Baches, deutlich unter 261,00 m."
   Im letzten Satz heißt es:
   „Der angefüllte Auenbereich im Norden sollte nach Möglichkeit nicht weiter angehoben werden."

   Somit ist deutlich zum Ausdruck gebracht, eine Anschüttung der Tiefgaragen – Außenwände ist nicht gewollt. Auch ist eine nicht natürlich wirkende Anschüttung Prinzipiell nicht zulässig.

4. Seite 13. siehe Anlage **B.2.2** Unter 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte **Im Bereich des Wohngebietes wird für die 2 – 3 geschossige Sonderbauform mit terrassierter Strukturvorgabe** und Tiefgaragenintegrierung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgegeben.

   Die **terrassierte Strukturvorgabe ist bei der Planung nicht umgesetzt**. Das tiefer liegende natürliche Gelände ist nicht entsprechend den Festsetzungen berücksichtigt, somit ist die geplante Bebauung von Haus 3 zu hoch geplant worden.
   Da das geplante Tiefgaragen – Keller – Geschoss im Bereich von Haus 3 ein Vollgeschoss ist, ist Haus 3 als 4 geschossig zu bewerten..

5. Seite 14: siehe Anlage **B.2.3** Unter 6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen
   Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und das terrassierte Gelände

   Ein Bezug der Planung zum terrassierten Gelände der Umgebungsbebauung ist nicht zu erkennen.

Quelle der rechtlichen Grundlagen:
Kommentar Allgeier/Ricken – Die Bauordnung für Hessen, 9., überarbeitete Auflage, Kohlhammer Deutscher Gemeinde Verlag
Siehe Seite 21,
§2 Begriffe Absatz(4) Geschosse sind Oberirdische Geschosse wenn ihre Oberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.
Sowie die Seiten 126 – 128 2.4 Vollgeschoss, 2.4.3 „Normales" Vollgeschoss, hat eine Höhe von min. 2,30 m.
Siehe Seite 22,
§2 Begriffe Absatz (8) Sonderbauten die Tiefgarage hat mehr wie 1.000 m² Grundfläche

Wir bitten Sie die Inhalte, unserer Feststellungen, dieses Schreibens beim oben genannten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
Wir bitten um entsprechende schriftliche Benachrichtigung.

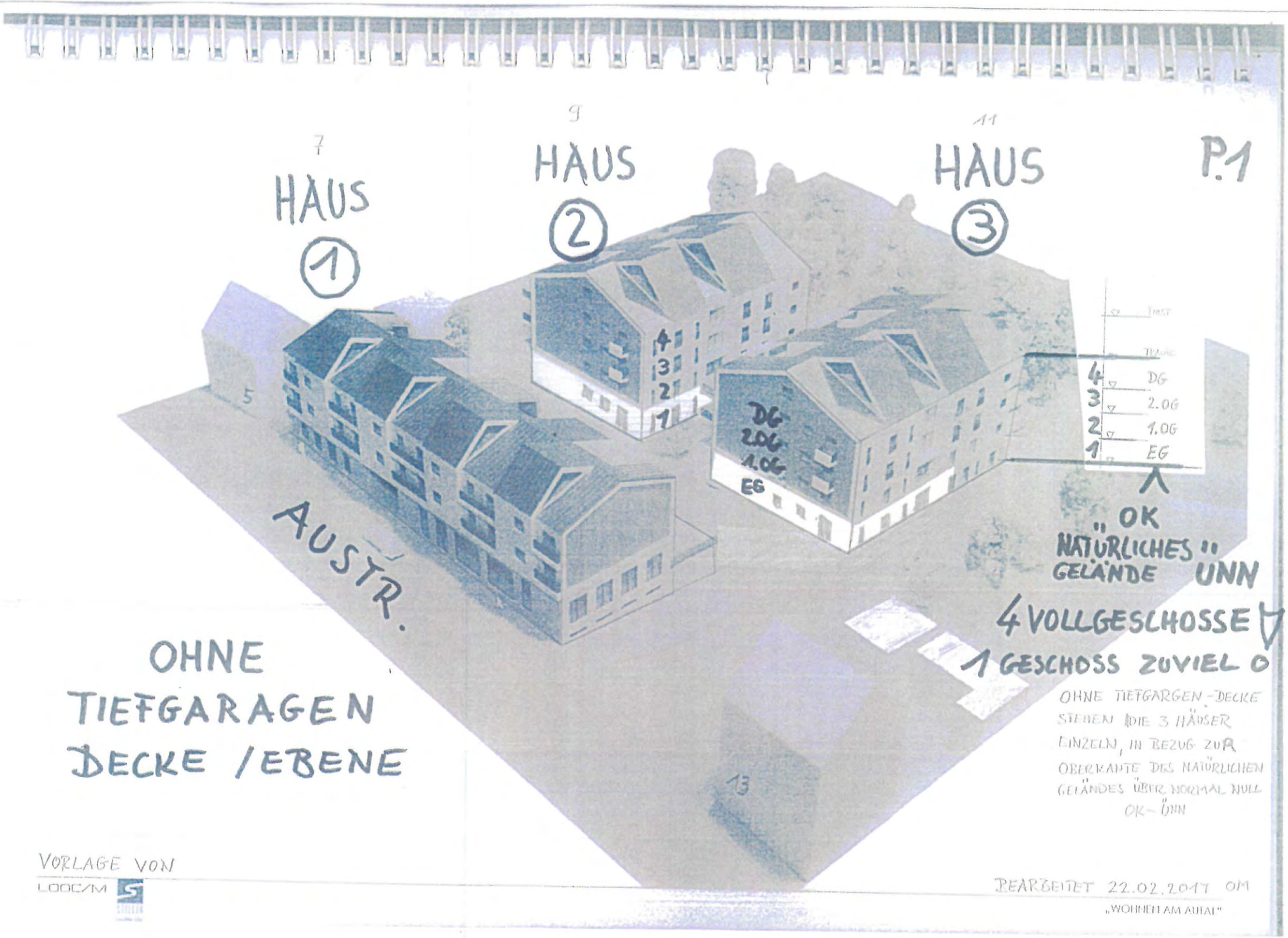
Anlage A.1.1 und 1.1.2 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan -

Im Autal" 3/72 rechtkräftig seit 18. Oktober 1980,	2 Blatt
P1 perspektivische Darstellung des Projektes ohne Tiefgaragen – Decke	1 Blatt
B.2.1 unter Punkt 5. Bestandsanalyse, 5.1 Topographie,:	1 Blatt
B.2.2 Unter 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte	1 Blatt
B.2.3 Unter 6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen	1 Blatt
A.3, A4 und A5 Übertragung der Höhenlinien aus dem ersten B- Plan	3 Blatt
Auszüge aus Kommentar Allgeier/Ricken – Die Bauordnung für Hessen	4 Blatt
Gesamt inkl. 4 Blatt Anschreiben	17 Blatt

mit freundlichen Grüßen

Martin Oehler

OLN - Fraktionsvorsitzender


HAUS 1
HAUS 2
HAUS 3
P.1
AUSTR.
DG
2.OG
1.OG
EG
4
3
2
1
FIRST
TRAUF
DG
2.OG
1.OG
EG
„OK NATÜRLICHES" GELÄNDE ÜNN
4 VOLLGESCHOSSE
1 GESCHOSS ZUVIEL
OHNE TIEFGARAGEN DECKE / EBENE
OHNE TIEFGARGEN-DECKE STEHEN DIE 3 HÄUSER EINZELN, IN BEZUG ZUR OBERKANTE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES ÜBER NORMAL NULL OK-ÜNN
VORLAGE VON
LOOCAM
BEARBEITET 22.02.2017 OM
„WOHNEN AM AUTAL"

GRUNDFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

MI

SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE

FD

SD

INKLUSIVE HÖHENLINIEN ÜNN

A.1.1

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN / TAUNUS

Idsteiner Straße (L 3026)
Schmacken Bruch
Zwischen den Bäuchen
262,0
261,50
261,00 NN
262,9
AU-
„IM ALTEN SUMPF"
WALD
261,0
262,5
262,5
EG
263,4
262,50 NN
Auf der Au
Fritz-Gontermann-Straße
A.12

A 3

PLANZEICHEN

ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- Fl. 3 — Flurnummer
- 4 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Gebäude vorhanden Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
- 270 — Höhenlinien

LEGENDE BESTAND

- Geltungsbereich Planungsgebiet
- Gebäude
- befestigte Fläche P = Parkierungsflächen
- parkplatzbegleitende Grünflächen
- Rasen
- lückige Spontanvegetation
- Gehölzflächen
- Einzelbaum, sw außerhalb am Rand des Geländes Ap Apfel, Ba Bergahorn, Bi Birke, Bw Bruchweide, Ei Eiche, Fa Feldahorn, Hs Hasel, Li Linde, Sa Spitzahorn, Sw Salweide

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr.3/72-12 "AUTAL" 2. ÄNDERUNG

BESTANDSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 587/12

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
04.09.2012/09.10.	RAHA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
30.10.2012	RA	Geltungsbereichänderung

PLANERGRUPPE ASL

Auwald
Wiese
Daisbach
A4
Obstwiese
Auwald
Hof
Garten
Park
P
Bw
Bi
Ei
Hs
Ap
Li
Ba
Sa
Sw
Fe
UNN

VORLAGE VON
LOOCAM

26.01.2017
„WOHNEN AM AUBAL"

B.1

TEXT - TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 und 4 BauNVO)

Festgesetzt ist das allgemeine Wohngebiet.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.1.2 Mischgebiet (§§ 1 und 6 BauNVO)

Festgesetzt ist das Mischgebiet.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse.

Im Plangebiet W1 wird das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss festgesetzt.

1.2.1 Dachhöhe

Die maximal zulässige Dachhöhe betragt 6 m.

Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade
bis OK Dachhaut am First.

1.2.2 Erdgeschosshöhe

Die OK Rohfußboden Erdgeschoss darf an keiner Stelle unterhalb des (gemäß Höhenlinien im Plan vorgegebenen) natürlichen Geländes liegen. Die OK Rohfußboden Erdgeschoss darf auch nicht unterhalb dem neugestalteten natürlichen Gelände liegen.

? ↑ WAS IST DAS ↑

1.2.3 Bezugsebene Höhen

Die Höhenfestlegungen beziehen sich auf das gewachsene Gelände. Dem Bauantrag sind Höhenschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes belzufügen.

1.2.4 Höhen der baulichen Anlagen

Sofern das natürliche Gelände nicht mehr zu ermitteln ist, kann die maßgebliche Geländehöhe von der Gemeinde oder Bauaufsicht festgelegt werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze

Die Einrichtung von Stellplätzen ist auf den gekennzeichneten Flächen und in den Tiefgaragen zulässig.

1.4.2 Tiefgarage

Die Einrichtung einer oder mehrerer Tiefgaragen ist als Untergeschoss in den Maßen der rückwärtigen Baufenster zulässig. Mögliche Bereiche für Zufahrten sind gekennzeichnet.

1.5 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

1.5.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.
Je nach Baumart ist die Mindestgröße der Pflanzfläche für einen Baum mit 12 m³ durchwurzelbarem Standraum vorgegeben.

2. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

2.1 Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Gliederung der Fassaden

Jeweils ab einer Fassadenbreite von maximal 25 m ist eine deutliche optische Gliederung mit Höhenversprüngen gemäß der dem Verlauf des natürlichen Geländes vorzunehmen. Gebäudeversätze bis zu 0,5 m sind auch entlang der Baulinie zulässig. Ergänzend kann die Gliederung durch unterschiedliche Farben hervorgehoben werden.

2.1.2 Dachform

Die Dachform ist das

2.1.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung darf
Austraße angeordnet

2.1.4 Einpassung von Sol

Sonnenkollektoren sir
einzufügen. Sie sind p
richtung der Gebäude

2.1.5 Farbgestaltung der

Die Eindeckungen de
dunkelbraunen sowie

2.1.6 Antennenanlagen u

Außenantennen, Para
Fassaden und die Da
sichtbar ist, nicht beei

2.2 Verwirklichung von und Wasser (§ 81 Ab

2.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist
Trennkanalisation in d

2.3 Vorschriften über di über die Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HB

2.3.1 Befestigte Flächen

Die Befestigungen vor
wasserdurchlässiger E
auszuführen.

2.3.2 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnen sind mit eir

2.3.3 Gartenmauern

Terrasseneinfassunge
Lage anzupassen, bzw
zulässig.

3 WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLA

B 2.1

5. Bestandsanalyse

5.1 Topographie

Die folgenden Höhenangaben sind nicht gemessen. Sie beruhen auf dem vereinfachenden digitalen Geländemodell des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Höhenlinien im Plan) und einer groben Abschätzung vor Ort: AUENHÖHE

AUFGEFÜLLTE AUE 2,42 m

263,43 ANR 1.B-PLAN

Der Wasserspiegel des Daisbachs verläuft deutlich unter 261 m ü. NN. Die umgebende Aue liegt höher. Das Sparkassengrundstück ist zur Bauzeit gegenüber der Aue um ca. 1,5 m angehoben bzw. aufgefüllt worden und liegt in der Nordecke bei rund 263 m. Die das Sparkassengebäude umgebende Parkplatzfläche ist nach Südwesten nur flach ansteigend. - Die Austraße steigt nach Südwesten stärker an. Daher ist die südwestliche Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz zunächst abschüssig. - Das ehemalige Fabrikgebäude südwestlich neben dem öffentlichen Parkplatz ruht auf einer knapp 2 m hohen Natursteinmauer, die hier den Geländeausgleich herstellt. Der anschließende ungenutzte Hof ist auf seiner Südwestseite wieder mit einer hohen Mauer abgefangen, so dass die Oberkante der Mauer, wie die Höhenlinien angeben, bei rund 267 m liegen kann. Im Gelände selbst ist demnach vor allem zur Teilfläche Südwest ein Geländesprung von ca. 2 m zu bewältigen. Das bedeutet, dass die Vorhabenfläche mit ihrer unangepassten Terrassierung, Baukörpereinfügung und Stellplatzflächeneinbindung auf rund 80 m mit im Durchschnitt 3 bis 4 % in Richtung Aue abfällt. Der anfüllte Auebereich im Norden sollte nach Möglichkeit nicht weiter angehoben werden.

5.2 Verkehr

Von dem stark frequentierten Straßenverlauf de Austraße mit Gegenverkehr und mischgenutzter Zonung (z.B. Dienstleistung, Handwerk, Einkauf und Wohnen) gelangt man über offene austraßenuntypische Zufahrtsbereiche zu den großflächigen, unstrukturierten Parkierungsflächen.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze beträgt 15.

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des geplanten Schwerpunktes des Wohnens werden die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

Die Straßenrandbebauung zur Austraße wird als „Mischgebiet" ausgewiesen, dass vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.
Zulässig nach § 6 Abs.2 BauGB sind demnach:

9. Wohngebäude,
10. Geschäfts- und Bürogebäude,
11. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
12. sonstige Gewerbebetriebe,
13. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des geplanten Schwerpunktes der Randbebauung der Austraße werden die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2:

14. Gartenbaubetriebe,
15. Tankstellen.
16. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
    und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3:
    Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
    nicht zugelassen.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte

Im Bereich des Wohngebietes wird für die 2-3 geschossige Sonderbauform mit terrassierter Strukturvorgabe und Tiefgaragenintegrierung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgegeben.

B 2.3

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung für die Wohn- und Geschäftsbautenformation leitet sich aus der Bebauungsstruktur der Austraße ab. Für das Mischgebiet wird eine maximale GRZ von 0,6, eine GFZ von maximal 1,2 und eine maximale Geschosszahl von bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt.

6.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Bauweise

Die überbaubare Fläche des Mischgebietes M1 orientiert sich am Bestand und legt mit der Baulinie und einer Bautiefe von 15 m von der Straßenachse aus eine geschlossene Haus-Hof-Front entlang der Austraße fest. Der seitliche Abstand (rechtwinklig zur Straßenachse) beträgt 8,50 m zur jeweiligen Geltungsbereichsgrenze.
Das dahinterliegende Baufenster im Plangebiet M1 mit einer Bautiefe von 22,50 m wird durch einen 3,50 m breiten Abstand an den Seiten rechtwinklig zur Straßenachse bestimmt.

Die überbaubare Fläche der Wohnbebauung ergibt sich aus vier Baugrenzen.
- die an das mittige Baufenster direkt angrenzende,
- die der nordöstlichen und der südwestlichen Flucht des mittigen Baufensters,

und
- die sich über den Grenzabstand von 3 m in der Verlängerung um die 6 m breite TG- Zufahrtsfläche zur Geltungsbereichsgrenze.

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen / Dachgestaltung

Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und das terrassierte Gelände.

Im Sinne der Ausformung einer ruhigen Dachlandschaft und Einpassung in das Ortsbild werden die zulässigen Arten der Dachformen bei Hauptgebäuden auf Satteldächer begrenzt, wobei die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Fassadenfront bzw. zur Austraße angeordnet wird und das Anbringen von Objekten, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, wird ausgeschlossen (z.B. Antennenanlagen, etc.)

Vor dem Hintergrund der Errichtung von Solaranlagen, die einen blauen bis blauschwarzen Farbton aufweisen, sollen die Dacheindeckungen in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen Farbtönen gestaltet werden.

Anlage 1: Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1
Anlage 2: Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55

ERSTER TEIL Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

(1) [1]Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. [2]Es gilt auch für Grundstücke und für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für
1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, mit Ausnahme von Gebäuden,
2. Anlagen des nicht öffentlichen Luftverkehrs einschließlich Zubehör und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden,
3. Anlagen, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von oberirdischen Gebäuden,
4. Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die der öffentlichen Versorgung und Entsorgung dienen, mit Ausnahme von Gebäuden,
5. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Kälte, dem Fernmeldewesen oder dem Rundfunk dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden, Masten und Unterstützungen,
6. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden, Masten und Unterstützungen,
7. Krane und Krananlagen,
8. nachstehende Werbeanlagen
   a) Werbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
   b) Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
   c) Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
   d) Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes, außer im Außenbereich,
   e) Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über politische Veranstaltungen der Parteien, außer im Außenbereich,
9. Friedhöfe und Nebenanlagen, wie Grabkreuze, Grabsteine und Grabdenkmale, mit Ausnahme von Gebäuden.

§ 2 Begriffe

(1) [1]Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. [2]Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. [3]Als bauliche Anlagen gelten
1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,

3. Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Wochenendplätze,
4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
5. Gerüste,
6. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
7. ortsfeste oder ortsfest genutzte Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (Werbeanlagen).

(2) Gebäude sind selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) [1]Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:
1. Gebäudeklasse 1:
   a) freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
   b) freistehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:
   Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
3. Gebäudeklasse 3:
   sonstige Gebäude bis zu 7 m Höhe,
4. Gebäudeklasse 4:
   Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss,
5. Gebäudeklasse 5:
   sonstige Gebäude bis zu 22 m Höhe.

[2]§ 45 bleibt unberührt. [3]Höhe im Sinne des Satz 1 ist das Maß der Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. [4]Die Flächen nach Satz 1 sind die Brutto-Grundflächen, ausgenommen Flächen im Kellergeschoss.

(4) [1]Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. [2]Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. [3]Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. [4]Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. [5]Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. [6]Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. [7]Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

(5) [1]Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. [2]Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.

(6) Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten.

(7) Barrierefreiheit ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen.

(8) Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind
1. Hochhäuser (Gebäude von mehr als 22 m Höhe im Sinne des Abs. 3 Satz 3),
2. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe über der Geländeoberfläche im Mittel,
3. Gebäude mit mehr als 1.600 m² Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen mehr als 2.000 m² Brutto-Grundfläche haben,
5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m² Brutto-Grundfläche,
6. Versammlungsstätten
   a) mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen, sowie Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
   b) im Freien mit Szenenflächen, deren Besucherbereich mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
   c) Sportstadien, die mehr als 5.000 Besucher fassen,
7. Krankenhäuser und sonstige Anlagen zur Unterbringung oder Pflege von Kindern, alten, kranken, behinderten oder aus anderen Gründen hilfsbedürftigen Personen,
8. Tageseinrichtungen für Kinder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
9. a) Schank- und Speisegaststätten mit insgesamt mehr als 120 m² Bruttogrundfläche der Gasträume oder mit nicht im Erdgeschoss liegenden Gasträumen von insgesamt mehr als 70 m² Brutto-Grundfläche,
   b) Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Gastbetten und
   c) Spielhallen mit mehr als 150 m² Brutto-Grundfläche,
10. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
11. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
12. Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen,
13. Fliegende Bauten,
14. Zelt-, Camping- und Wochenendplätze,
15. Freizeit- und Vergnügungsparks,
16. Hochregalanlagen, ausgenommen in selbsttragenden Gebäuden,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. sonstige bauliche Anlagen oder Räume, durch deren besondere Art oder Nutzung die sie nutzenden Personen oder die Allgemeinheit in vergleichbarer Weise gefährdet oder unzumutbar benachteiligt oder belästigt werden können.

(9) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(10) [1]Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. [2]Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. [3]Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerflächen oder -räume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze und Garagen im Sinne dieser Vorschrift.

(11) [1]Feuerungsanlagen sind Anlagen, die aus Feuerstätten sowie Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke, bestehen. [2]Feuerstätten sind
1. ortsfest benutzte Anlagen und Bauprodukte in oder an Gebäuden und
2. selbstständige bauliche Anlagen,

die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen, ausgenommen Verbrennungsmotoren.

(12) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

(13) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder zu Teilen von baulichen Anlagen.

(14) Als öffentlich-rechtliche Sicherung gelten die Begründung einer Baulast, Festsetzungen eines Bebauungsplans oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, aus denen sich der Sicherungszweck zwingend ergibt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

(2) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) [1]Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. [2]Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. [3]Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Abs. 1 erfüllt werden; § 16 Abs. 3, § 20 und § 63 bleiben unberührt.

(4) Für den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen oder anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 oder von ihren Teilen, für ihre Nutzungsänderung und für die Baustelle gelten Abs. 1 und 3 entsprechend.

ist, sondern auf die Größe der Nutzungseinheiten als Teil eines Gebäudes, ist die **Berechnungsmethode der DIN 277** entsprechend anzuwenden.

2.4 Vollgeschoss

86 Abs. 4 definiert den Begriff Vollgeschoss. Für bauordnungsrechtliche Anforderungen hat die Vollgeschossdefinition keine Bedeutung. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht könnte deshalb auf eine Regelung verzichtet werden, jedoch erst wenn eine Definition in das bundesrechtliche Bauplanungsrecht aufgenommen ist.

87 Durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28.9.2005 (GVBl. I S. 662) wurde Satz 2 neu eingefügt. Es ist damit eindeutig bestimmt, dass Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, keine Geschosse sind.

88 Mit der Änderung vom 25.11.2010 wurde der obere Bezug für die Berechnung der Vollgeschossigkeit bei Geschossen mit Dachflächen geändert: maßgeblich ist jetzt die **Oberkante der Tragkonstruktion**. Durch die Änderung werden die Dacheindeckung sowie eine auf die tragende Konstruktion aufgebrachte Wärmedämmung nicht angerechnet.

89 Die Vollgeschossdefinition ist im Übrigen inhaltlich nicht verändert, die Praxis hat sich hierauf eingestellt. Die Staffelgeschossregelung hat eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht, die sich auch im Bereich älterer B-Pläne ausgewirkt hat. Der Hess. VGH geht von einer **dynamischen Vollgeschossregelung** aus. Maßgeblich ist hiernach immer die aktuell geltende Vollgeschossregelung und nicht die während der Aufstellung des Bebauungsplanes geltende Regelung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur allerdings umstritten. Z.T. wird die Auffassung vertreten, bei § 20 Abs. 1 BauNVO handele es sich um eine statische Verweisung, mit der Folge, dass der zur Zeit des Zustandekommens des B-Planes geltende Vollgeschossbegriff fortgilt (OVG SL, Beschl. v. 28.7.1986 – 2 R 191/86; VGH BW, Urt. v. 15.2.1984, BauR 1985, 289 = BRS 42 Nr. 114; Beschl. v. 27.1.1999, NVwZ-RR 1999, 558; OVG Saarlouis Beschl. v. 28.7.1986, BRS 46 Nr. 100; OVG Berlin, Urt. v. 10.3.1989, DVBl. 1989, 1065 = DÖV 1989, 1047 = UPR 1989, 459; OVG MV, Beschl. v. 11.10.2007, NordÖR 2007, 505).

90 Die gegenteilige Ansicht geht hingegen davon aus, dass bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Vollgeschossbegriff nicht ergänzender Bestandteil des B-Plans wird. Hiernach ist auf ein Vorhaben einheitlich der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltende Vollgeschossbegriff anzuwenden (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 26.7.1984, BauR 1985, 293 = BRS 42 Nr. 113; Jäde, Das dynamische Vollgeschoss, BayVBl. 1986, 169; FF, § 20 Rn. 5; Uechtritz, Bauplanungsrechtliche Konsequenzen der Änderung des Vollgeschossbegriffs in den Landesbauordnungen der Länder, BauR 1986, 172; Boeddinghaus, BauR 1990, 435/437f.; Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. V, § 20 BauNVO Rdnr. 7 f.). Dieser Auffassung sollte gefolgt wer-

den. Mit der Annahme der dynamischen Verweisung wird vermieden, dass bei ein und derselben baulichen Anlage zwei unterschiedliche Vollgeschossbegriffe, ein städtebaulicher und ein bauordnungsrechtlicher, zur Beurteilung herangezogen werden müssen. Der Planungsträger muss sich bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bewusst sein, dass sich die Tragweite des B-Plans durch die Änderung des bauordnungsrechtlichen Begriffes ändern kann (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 26.7.1984 – 4 TG 1669/84; Beschl. v. 13.7.1999, BauR 2000, 1845).

2.4.1 Oberirdisches Geschoss

In Satz 1 sind die Definitionen von oberirdischem Geschoss und Kellergeschoss zusammengefasst und inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die Bemessungsregel für Kellergeschosse ist eindeutig bestimmt und inhaltlich erleichtert. 91

Der Begriff **oberirdische Geschosse** und der Begriff „Kellergeschoss" (§ 2 Abs. 3 Satz 1) sind für die Anwendung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Regelungsbereiche von Bedeutung, denen gemeinsam ist, dass die Anforderungen nach der Zahl der Geschosse sowie ihrer Lage (über der Geländeoberfläche oder Kellergeschoss) differenziert sind. Dies gilt vor allem für die Brandschutzanforderungen, aber auch z.B. für das Erfordernis einer Sicherheitsbeleuchtung in innenliegenden Treppenräumen (§ 31 Abs. 5). Mit der Begriffsbestimmung werden Rechtsunsicherheiten, insbes. eine Auslegung dahingehend vermieden, dass jedes Geschoss, welches nicht völlig unterirdisch ist, schon als Geschoss über der Geländeoberfläche anzusehen ist. 92

2.4.2 Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung

Satz 2 wurde durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28.9.2005 (GVBl. I S. 662) neu aufgenommen. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind demnach keine Geschosse. Das über dem Staffelgeschoss angeordnete Dach soll nur untergeordnet in Erscheinung treten. Dies soll dadurch erreicht werden, dass Aufenthaltsräume in den Hohlräumen nicht möglich sein dürfen. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn die für lichte Aufenthaltsräume erforderliche Mindesthöhe unterschritten ist (§ 42 Abs. 1). Zu der Anforderung „Aufenthaltsräume nicht möglich" s. Erläuterungen zu § 2 Abs. 3 Satz 3. 93

2.4.3 „Normales" Vollgeschoss

Nach der Vollgeschossdefinition des Satz 3 liegt, abgesehen von den Sonderregelungen für Staffelgeschosse und Dachgeschosse in Satz 4, ein Vollgeschoss vor, wenn 94

- es eine Höhe von mindestens 2,30 m hat und
- die Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Es müssen also beide Anforderungen erfüllt sein (Bild 2).
Für die erste Voraussetzung ist in Satz 5 ein konkreter Berechnungsmodus vorgegeben. Die Bemessungsregel ist insoweit konkretisiert, als ebenso wie bei der

Bemessungsregel für die Gebäudeklassen (Abs. 3 Satz 3) auch für die Vollgeschossberechnung auf den **Rohfußboden** abgestellt ist. Die zweite Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Summe der freiliegenden Flächen sämtlicher Außenwände größer ist als eine Vergleichsfläche von 1,40 m x Gebäudeumfang (Hess. VGH, Beschl. v. 14.6.1982, III TG 1/82, BRS 39, Nr. 101 und v. 25.2.1983, 4 TG 4/83, HGZ 1983, 293 = BRS 40, Nr. 111).

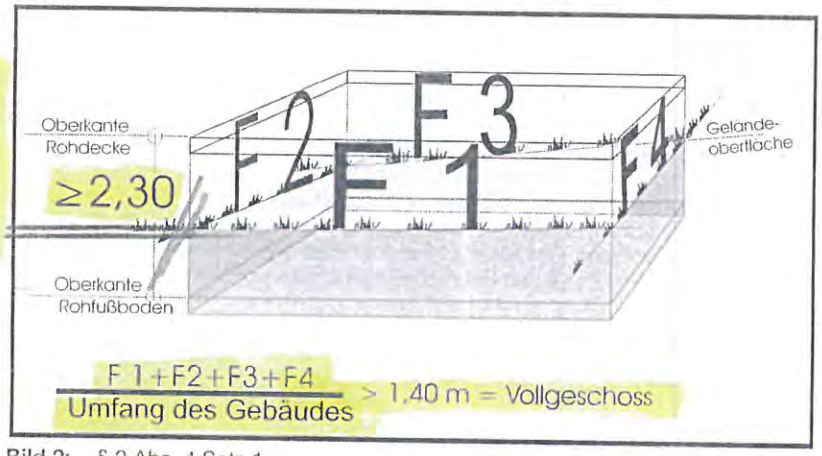


Bild 2: § 2 Abs. 4 Satz 1:
Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.
§ 2 Abs. 4 Satz 3:
Vollgeschosse sind oberidische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
§ 2 Abs. 4 Satz 5:
Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke ... gemessen.

95 Gebäudetrakte unterschiedlicher Geschossigkeit sind getrennt zu beurteilen. Sind die Räume eines Gebäudes nicht auf einer Ebene angeordnet und differieren die einzelnen Ebenen nicht lediglich geringfügig (ein bis zwei Treppenstufen) in ihrer Höhenlage, handelt es sich bei den einzelnen Ebenen um selbstständige Geschosse innerhalb ihres Gebäudeteils. Die Vollgeschossigkeit ist jeweils für die Gebäudeteile mit einheitlichen Ebenen gesondert zu berechnen (Hess. VGH, Beschl. v. 12.12.1978, BRS 33 Nr. 92, v. 1.12.1982, BRS 39 Nr. 103; OVG NW, Urt. v. 18.4.1991, BRS 52 Nr. 180). Hinsichtlich der Decke als obere Bezugsebene gilt das Rohbaumaß.
Zum unteren Bezugspunkt – **Geländeoberfläche** – vgl. Nr. 2.5.

2.4.4 Staffelgeschosse und Dachgeschosse

96 Nach Satz 4 liegt bei Staffelgeschossen und Dachgeschossen ein Vollgeschoss nur dann vor, wenn die Höhe von 2,30 m über **mehr** als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des **darunter** liegenden Geschosses vorhanden ist. Die Brutto-Grundfläche **der Geschosse** bemisst sich nach den Außenkanten bzw. Außenflächen der Gebäudeumfassungswände oder – soweit das Geschoss keine Gebäudeumfassungswände aufweist – nach den Außenkanten bzw. Außenflächen der das Geschoss begrenzenden Bauteile. Das bedeutet:
- Flächen von Gebäudeteilen, die über die Gebäudeumfassungswände hinausragen, z.B. Balkone, bleiben bei der Bemessung der BGF außer Betracht,
- Flächen von Dacheinschnitten, z.B. Loggien oder Terrassen, also Flächen, die innerhalb der Gebäudeumfassungswände liegen, werden in die Bemessung der BGF einbezogen.
- Flächen von Dachterrassen, die überdeckt sind, werden in die Berechnung einbezogen.
- Flächen von Dachterrassen die nicht überdeckt sind, werden nicht angerechnet.
- Flächen unter lediglich aus gestalterischen Gründen angeordneten Dachüberständen, die keine Schutzfunktion für die Terrasse haben, werden ebenfalls nicht angerechnet.

97 Werden Dachterrassen nicht nur von notwendigen Brüstungen umgeben, sondern durch hohe Umfassungswände, sind sie – wie Loggien – bei der Berechnung der Bruttogrundfläche des Geschosses einzubeziehen.

98 In Bezug auf die Anrechnung von nicht überdachten Dachterrassen weicht die praktizierte Berechnungsmethode von DIN 277 Teil 1 ab. Diese bezieht nicht überdeckte Terrassen und nicht überdeckte Balkone in die Berechnung der Bruttogrundfläche des jeweiligen Geschosses ein. Würden Dachterrassen in die Berechnung der Bruttogrundfläche des obersten Geschosses einbezogen, dann würde in einer Vielzahl von Fällen die Staffelgeschossregelung nicht greifen, obwohl der Rücksprung des Geschosses tatsächlich vorhanden ist. Der Zweck der Staffelgeschossregelung, die Verdichtung der Bebauung, würde unterlaufen.

99 Aus gestalterischen Gründen angeordnete Säulen und Querbalken, die den Kubus des obersten Geschosses komplettieren, lassen die Eigenschaft des Staffelgeschosses nicht entfallen. Anzurechnen sind diese Grundflächen allerdings, wenn diese überdacht werden. Überdachungsfunktion können auch Lammellen entwickeln, wenn sie optisch wie ein Dach wirken und zum Schutz vor Lichteinfall dienen.

100 In die Ermittlung der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses werden angebaute Wintergärten oder in das Gebäude integrierte Garagen einbezogen. Ob Garagen integriert sind, beurteilt sich nicht allein danach, ob eine innere Verbindung zwischen Gebäude und Garage besteht. Dem Zweck der Vollgeschossregelung entsprechend ist vorrangig von Bedeutung, ob ein einheitlicher Baukörper vorliegt, gegenüber dem das obere Geschoss optisch untergeordnet ist.