

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“
Stadt Nassau

**Zusammenstellung der inhaltlichen Planänderungen für die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3)
BauGB gegenüber der Planfassung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB im Zuge des
Planaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

Nachfolgend wird eine Zusammenstellung der wesentlichen Planänderungsinhalte aufgelistet, die sich auf Grundlage und unter Berücksichtigung des neuen architektonischen Konzeptes durch den Vorhabenträger für die Bebauungsplankonzeption ergeben. Es handelt sich im Einzelnen um folgende vorgesehenen Änderungsinhalte:

1. **Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf 0,65 im Ordnungsbereich 1 und Ordnungsbereich 2**, hierdurch soll dem geänderten städtebaulichen, architektonischen Konzept besser Rechnung getragen werden. Gerade für den Ordnungsbereich 2 würde derzeit die Grundflächenzahl geringfügig überschritten werden. Durch die geringe Erhöhung der GRZ kann ein sinnvoller Abgleich mit dem konkreten Vorhaben vorgenommen werden, welches durch die Einzelgebäude und Laubengänge eine erhöhte GRZ erfordert.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung wird auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 75% im Ordnungsbereich 1 begrenzt (bisher 70%). Für den Ordnungsbereich 2, der bereits jetzt im Bestand durch eine dichtere Bebauung- und Flächenversiegelung geprägt ist, soll die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung auf eine maximale Grundstücksgesamtversiegelung von 85% begrenzt werden.
2. Die **Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich 2** wird **von bisher 1,4 auf 1,6 erhöht**, um dem konkreten architektonischen Bauvorhaben Rechnung zu tragen.
3. Die **Vorgabe der Hauptgebäuderichtung im Ordnungsbereich 2** wird wahlweise trauf- oder giebelständig zu den angrenzenden Erschließungsstraßen „Obertal“ und Kaltbachstraße festgesetzt. Bisher war im Bebauungsplanentwurf eine traufständige Bauweise zur Straße „Obertal“ und traufständige Bauweise entlang Kaltbachstraße vorgesehen.
4. Die Vorgabe einer **Hauptgebäuderichtung im Ordnungsbereich 1 entfällt**.
5. **Anpassung der Baugrenzen:** Die Baugrenzen werden in beiden Ordnungsbereichen unter Berücksichtigung der konkreten Planvorhaben erweitert. Im Ordnungsbereich 1 erfolgt hierzu eine Erweiterung der östlichen Baugrenze bis auf 3m Abstand zu den nachbarlichen Parzellen bzw. zur Parzelle des Kaltbaches. Die Erweiterung der Baugrenze im Ordnungsbereich 2 erfolgt um einige Meter weiter nach Norden. Beide Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.
6. **Anpassung der Bauweise im Ordnungsbereich 2:** Im Ordnungsbereich 2 wird im südlichen Bereich, im Bereich des bisher vorhandenen Wohngebäudes „Obertal Nr. 15“ eine Baulinie am südlichen, westlichen und östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche

festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine direkt angrenzende, geschlossene Bebauung zur westlich vorhandenen Bebauungsstruktur sichergestellt wird. Für Gebäudeteile, die nach Norden vorgesehen sind (im weiteren Verlauf der Kaltbachstraße) kann jedoch ein Rücksprung der Gebäudearchitektur erfolgen, was durchaus positiv zu bewerten ist. Zur planungsrechtlichen Abbildung des Sachverhaltes wird in der Textfestsetzung Nr. 3 die bisherige Formulierung als geschlossene Bauweise für den Ordnungsbereich 2 **in eine abweichende Bauweise geändert**. Dabei wird definiert, dass „die Gebäudekanten auf die festgesetzte Baulinie zu bauen sind. Im Bereich der im Übrigen festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig, jedoch nicht zwingend“.

7. **Erweiterung des Plangeltungsbereichs im Nordwesten** um die Flurstücke 1145/3, 1145/4 sowie eine relevante Teilfläche des Kaltbaches (Parzelle 137 tlw.) und eine kleine Teilfläche der bisherigen Straßenparzelle „Unterer Bongert“. Festsetzung der relevanten Flächenbereiche als **öffentliche Parkfläche zur Umsetzung einer grünordnerischen, parkähnlichen Gestaltung**, die dem städtebaulichen Gesamtvorhaben zweckdienlich ist und dieses aufwertet.
8. **Ergänzungen zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in der Textfestsetzung Nr. 2.4:** Für den **Ordnungsbereich 1** wird die zulässige Firsthöhe im geringen Umfang von 14,0 m auf **14,70 m** erhöht. Für den **Ordnungsbereich 2** verbleibt es bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14,0 m (keine Änderung). In der Folge wird die Formulierung der Nichtüberschreitung einer festgesetzten absoluten NN-Höhe angepasst. Der Wert wird für den Ordnungsbereich 1 auf eine absolute NN-Höhe von 110,0 m erhöht (bisher 109,30 m). Für den Ordnungsbereich 2 ergibt sich keine Änderung. Die Dachneigungsspannbreite für den Planfall I (geneigte Dächer als Satteldach) wird beim unteren Wert auf 20° angepasst (bisher 25°). Hierdurch wird die Stimmigkeit mit der Regelung zum Planfall II (Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° in der Ausformung als Flachdach oder Pultdach) hergestellt.
9. **Anpassungen bei den bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen, bezogen auf den Ordnungsbereich 2** (kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes entlang der Straße „Obertal“ und Kaltbachstraße). Bislang wurde für den Ordnungsbereich 2 pauschal auf die Fortgeltung der bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung verwiesen. Diese Festsetzungen des geltenden Urbebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung sind recht kompliziert und eine Übertragung auf das nunmehr in Rede stehende architektonische Vorhaben kann zu Unklarheiten führen. Daher sollen hier Angleichungen bei den Regelungen vorgenommen werden, die insbesondere auch Vorgaben des Ordnungsbereiches 1 berücksichtigen. Zudem ist nunmehr klar, dass für die neue Bebauung im Ordnungsbereich 2 der Altbestand komplett abgebrochen wird und ein Neubau erfolgt, der sich in das Stadtbild einfügen soll.

Zusammenfassend kann gesagt werden:

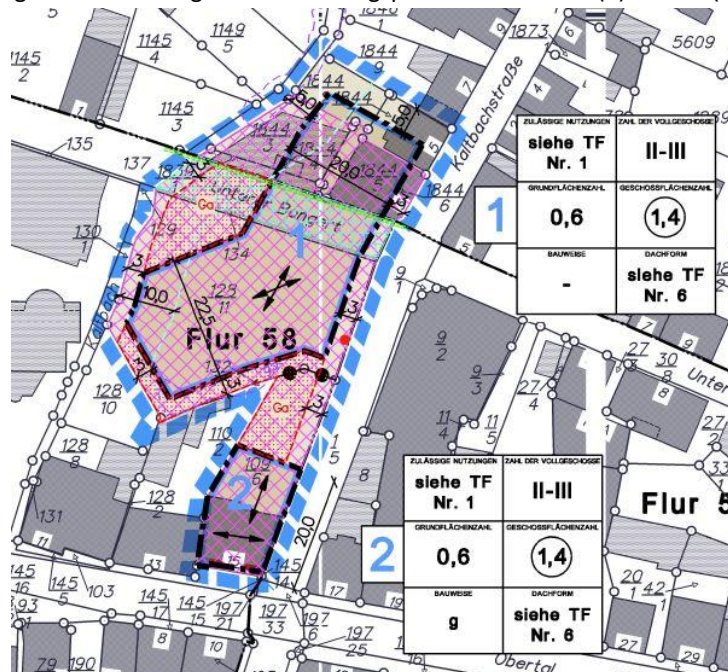
- a. Übernahme der Festsetzungen zu den Aspekten „Dachform“ und „Dachneigung“ gemäß Ordnungsbereich 1 (und damit ersetzend die bisherigen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.4 des derzeit geltenden Bebauungsplans)
- b. Übernahme der Festsetzungen zu dem Aspekt „Dacheindeckung“ gemäß Ordnungsbereich 1 (und damit ersetzend die bisherigen Festsetzungen Nr. 2.8 und 2.8.1 des derzeit geltenden Bebauungsplans)

- c. Neuformulierung der Festsetzung zur Gestaltung der Außenfassaden. Enge Orientierung an den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans, jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des neuen Vorhabens. Es werden hierdurch die Ziffern 2.10 bis 2.12 des derzeit geltenden Bebauungsplans ersetzt.
- d. Die Festsetzung Nr. 2.14 (Fenstervorgaben bei Modernisierungsmaßnahmen) des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung entfällt aufgrund fehlender Relevanz.



Abb.: Aktuelle Planzeichnung vorh. Bebauungsplan im Stand § 4a (3) BauGB (erneute Beteiligung)

(Zum Vergleich: Bisherige Planzeichnung vorh. Bebauungsplan im Stand § 4a (3) BauGB (erneute Beteiligung))



31. März 2021 / 19. April 2021
 Projektnummer: 12606
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser