

Leitfaden der Großen Kreisstadt Meißen zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung

Sehr geehrter Investor, lieber Unternehmer,

mit diesem Leitfaden möchten wir Sie bei der Realisierung Ihrer Planungsidee begleiten und als kompetenter Ansprechpartner im Bereich der städtebaulichen Planung unterstützen.

Im ersten Teil geben wir Ihnen einen Einblick in die grundlegenden Anforderungen und Voraussetzungen zur Durchführung von Bauleitplanverfahren auf Basis von städtebaulichen Verträgen, über den Ablauf des Verfahrens der Bauleitplanung sowie über die unterschiedlichen Bauleitpläne. Sie erfahren darin, was Sie von uns erwarten können und was wir von Ihnen erwarten, damit aus der Idee ein abgeschlossenes Projekt wird. Des Weiteren listen wir Ihnen die wichtigsten Adressen und Ansprechpartner der Verwaltung und der Versorgungsunternehmen auf.

Den zweiten Teil widmen wir dem Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Die Stadt Meißen verfolgt das Ziel, dass bei zukünftigen Bau- und Sanierungsprojekten alle sinnvollen Möglichkeiten zum ressourcensparenden Bauen genutzt werden, und durch vorausschauende Planung den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt wird. Mit dem vorliegenden Leitfaden soll aufgezeigt werden, welche grundsätzlichen Regelungen die Stadt Meißen für Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge anstrebt.

Wir freuen uns auf Sie und wünschen Ihnen viel Erfolg in der Großen Kreisstadt Meißen.

0 Bauleitplanung

Soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, ist die Gemeinde verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen. Dabei ist den Zielen der Raumordnung Rechnung zu tragen. Mit den Mitteln der Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung jeder Kommune gewährleistet werden, mit der eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

1 Unterscheidung der Bauleitpläne

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde mit generellen Zielen in kartographischer und textlicher Form dar. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Bodennutzungen im gesamten Stadtgebiet.

Dargestellt werden darin insbesondere:

- für Bebauung vorgesehene Flächen nach der Art der baulichen Nutzung
- Grünflächen (Parks, Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.

Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, da die Gemeinde in ihm die grundsätzliche Entscheidung trifft, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen.

Als rein behördenverbindlicher Plan bindet der Flächennutzungsplan die Gemeinde und andere Behörden an die Darstellungen und die Umsetzung der Planinhalte. Da der Flächennutzungsplan erst über einen Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) oder eine Baugenehmigung Rechtswirkung für Bürger und Investoren entfaltet, lassen sich keine konkreten Rechtsansprüche, wie z. B. das Recht ein Grundstück zu bebauen, aus ihm ableiten.

Widerspricht der Flächennutzungsplan einem angestrebten Bebauungsplan, muss eine Änderung für das Plangebiet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

1.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan enthält als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für einen Teil des Gemeindegebietes. Er ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch auch parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Im Bebauungsplan werden insbesondere festgesetzt:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
- Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen)
- Verkehrsflächen und Grünflächen.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen und ist dadurch für jedermann verbindlich. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird zwischen dem qualifizierten und dem einfachen Bebauungsplan.

Der qualifizierte enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Durch diese Festsetzungen regelt er die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend.

Fehlt eine dieser Festsetzungen, liegt ein einfacher Bebauungsplan vor. Für die Zulässigkeit von Vorhaben in dessen Plangebiet, wird die Bebauung in der näheren Umgebung für die fehlenden Festsetzungen herangezogen.

Darüber hinaus gibt es folgende Unterteilung der Bebauungspläne, welche für Sie als Investor wesentlich ist.

1.2.1 Angebotsbebauungsplan

Der Angebotsbebauungsplan gibt den Rahmen für eine städtebauliche Ordnung ohne Vorliegen eines konkreten Projekts vor. Die kann der Fall sein, wenn Sie eine Fläche zu Bauland für den Eigenheimbau entwickeln wollen, um anschließend einzelne Parzellen an Bauwillige zu verkaufen. Die Inhalte des Angebotsbebauungsplans setzen sich hauptsächlich aus den Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO). Zu diesen zählen unter anderem die Baugrenzen, die maximale Geschossigkeit und die Auswahl verschiedener Dachformen, sodass dieser Bebauungsplan einen Rahmen für unterschiedliche Bauvorhaben setzt.

1.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB regelt die Durchführung eines konkreten Vorhabens durch den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser Bebauungsplan bietet sich an, wenn Sie als Projektentwickler und Bauherr des Vorhabens auftreten. Der Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP) legt die exakten

Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen fest. Er muss mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des Durchführungsvertrages übereinstimmen und darf mit diesen keine Widersprüche aufweisen. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist zwingend der Durchführungsvertrag abzuschließen und durch den Stadtrat zu bestätigen. In diesem Vertrag verpflichten Sie sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Kosten für das Vorhaben (einschließlich Erschließungsmaßnahmen).

2 Arten von Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen

2.1 Regelverfahren

In der Vorphase der Erstellung des Bebauungsplanes findet im ersten Schritt der Planungsanstoß statt. Hierzu muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Die Anregung für die Einleitung eines Verfahrens kann grundsätzlich durch jedermann erfolgen. Erste Planungsgrundlagen, wie z.B. die Gebietsabgrenzung oder städtebauliche Konzepte, sollten in diesem Schritt erarbeitet werden.

Danach erfolgt auf Basis der Planungsgrundlagen der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat. Dieser stellt die Planungsabsicht der Stadt Meißen und die Einleitung des formellen Verfahrens dar. Der Aufstellungsbeschluss wird anschließend im Amtsblatt der Stadt Meißen öffentlich bekanntgemacht.

Anschließend wird ein erstes Konzept oder ein Vorentwurf des Bauleitplans erstellt, falls dies noch nicht zuvor geschehen ist. Diese Planungsleistung erfolgt durch ein von Ihnen beauftragtes Planungsbüro. Anschließend wird das Vorentwurf in den Verwaltungsgebäuden der Stadt Meißen sowie im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen öffentlich ausgelegt und an die Träger öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Behörden) versendet. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die Auslage in den Verwaltungsbehörden übernimmt die Stadtverwaltung. Der Versand an die Träger öffentlicher Belange erfolgt durch das Planungsbüro.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro gesammelt und in einer Tabelle aufgearbeitet sowie abgewogen. Es kann vorkommen, dass aufgrund von Stellungnahmen weitere Abstimmungen mit übergeordneten Behörden notwendig sind. Diese Abstimmungen werden in Zusammenarbeit zwischen Ihnen, der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wird der Entwurf des Bauleitplanes durch das Planungsbüro erstellt, welcher durch die Verwaltung als Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in die politischen Gremien eingebracht wird. In diesem Beschluss wird ebenfalls dargestellt, wie Stellungnahmen gewürdigt und in den Entwurf aufgenommen wurden. Gegebenenfalls erfolgt ein gesonderter Abwägungsbeschluss über den Umgang mit den Stellungnahmen.

ERSTER TEIL: BAULEITPLANUNG

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird durch die Stadtverwaltung mit Nennung des Auslagezeitraums im Amtsblatt der Stadt Meißen bekanntgemacht. Der Entwurf (inklusive Begründung, Umweltbericht und Gutachten) wird anschließend für die Dauer von mindestens 30 Tagen in den Verwaltungsgebäuden ausgelegt und durch das Planungsbüro an die Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme versendet.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist in § 13 Baugesetzbuch geregelt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Auch von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, sodass sich sowohl Arbeits- als auch Zeitaufwand für das Verfahren verringern.

Dieses Verfahren kann in folgenden Fällen angewendet werden:

- a) Durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- b) Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) sich der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich ändert.
- c) Der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a (Bebauungsplan über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandel) oder Absatz 2b (Bebauungsplan über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungstätten) enthält.

2.3 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13a BauGB

Wird ein Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, kann dies im beschleunigten Verfahren geschehen, wenn in diesem eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt

- weniger als 20.000 Quadratmetern oder
- 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn nach Einzelfallprüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan verursacht werden.

3 Erläuterung des Ablaufs des Bebauungsplanverfahrens

Vorphase

Schritt 1: Planungsanstoß

Die Anregung eines Bauleitplanverfahrens erfordert ein städtebauliches Erfordernis für die Planung. Dies können z. B. die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands, die Neuordnung eines Gebietes oder die Versorgung der Bevölkerung mit notwendigem Wohnraum sein. Die Anregung für die Einleitung eines Verfahrens kann grundsätzlich durch jedermann erfolgen. Also auch politische Gremien, Behörden oder Investoren.

Schritt 2: Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss stellt die Planungsabsicht der Stadt Meißen und somit die Einleitung des Verfahrens dar. Im Aufstellungsbeschluss werden die Gebietsabgrenzung und die Ziele der Planung definiert. Zu diesem Beschluss sollte bereits ein erstes städtebauliches Konzept oder Varianten der Planung vorliegen.

Schritt 3: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Meißen öffentlich bekanntgemacht.

Vorentwurfsphase

Schritt 4: Erarbeitung Planungskonzept

Soweit dies noch nicht vor dem Aufstellungsbeschluss erfolgt ist, wird in diesem Schritt ein erstes Konzept bzw. der Vorentwurf oder Planungsvarianten zum Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Schritt 5: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Naturschutzverbände sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen) und Nachbargemeinden werden über die Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Innerhalb einer festgesetzten Frist können Anregungen und Bedenken geäußert werden.

Schritt 6: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Parallel zur Behördenbeteiligung liegt der Vorentwurf des Bauleitplans in der Regel für die Dauer von einem Monat im Baudezernat aus. Die Auslegung wird im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Bis zum Ablauf der Frist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden.

(Je nach eingegangenen Stellungnahmen kann in einem Zwischenschritt ein Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung notwendig sein)

ERSTER TEIL: BAULEITPLANUNG

Schritt 7: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Erstellung der Beschlussvorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit Darstellung, wie Stellungnahmen gewürdigt und in das Plankonzept aufgenommen wurden.

Schritt 8: Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird mit Benennung des Auslagezeitraumes im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Meißen veröffentlicht.

Schritt 9: Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentliche Auslegung des konkretisierten Bauleitplanentwurfs (inkl. Begründung, Umweltbericht, Gutachten) im Baudezernat für die Dauer von mind. 30 Tagen. Während dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit Anregungen und Stellungnahmen zum Planentwurf einzubringen.

Schritt 10: Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum konkretisierten Bauleitplanentwurf aufgefordert.

Schritt 11: Auswertung der Beteiligung und ggf. Überarbeitung der Planung

Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Erstellung der Beschlussvorlage zum Abwägungsbeschluss mit Darstellung der Würdigung aller Anregungen und ggf. Berücksichtigung im Plankonzept.

Schritt 12: Abwägungsbeschluss

Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.

Schritt 13 Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan / Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird als kommunale Satzung beschlossen und der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung per Beschluss festgestellt.

Schritt 14: Vorlage zur Genehmigung

Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden müssen durch das Landratsamt Meißen als übergeordnete Behörde genehmigt werden. Hierzu ist die Anfertigung von Verfahrensakten notwendig. Im vereinfachten Verfahren entfällt dieser Schritt.

Schritt 15: Bekanntmachung Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss und der Genehmigung

Der Satzungsbeschluss bzw. der Festsetzungsbeschluss und die jeweilige Genehmigung durch das Landratsamt werden öffentlich bekanntgemacht. Dadurch tritt der Bauleitplan in Kraft.

4 Vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger

4.1 Städtebaulicher Vertrag (auch Planungskostenvertrag)

Der städtebauliche Vertrag regelt die durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten für die Planungsleistungen sowie die gesetzlich vorgegebenen Gutachten. In ihm werden die regelmäßig zu erbringenden Leistungen im Planverfahren benannt. Weitere durch das Verfahren ausgelöste Gutachten und anlassbezogene Leistungen aufgrund der Größe oder der Bedeutung des Vorhabens können ebenfalls Regelungsinhalte dieses Vertrages sein.

Anlassbezogene Leistungen sind z.B.:

- Energetische Konzepte für das Plangebiet,
- die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs,
- die Einhaltung städtebaulicher Kennziffern,
- die Vereinbarungen zum Verhältnis verschiedener Wohnungsgrößen und Belegungszahlen.

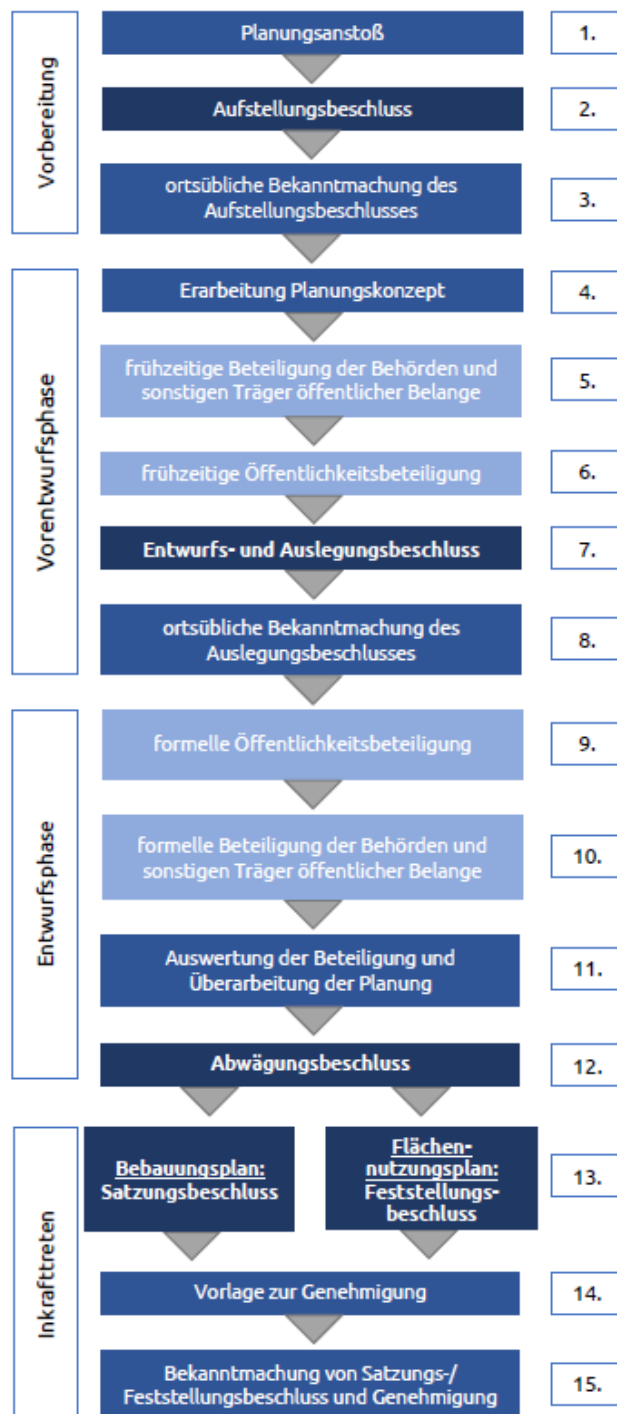
Alle möglichen Inhalte eines städtebaulichen Vertrags sind in §11 des Baugesetzbuches ersichtlich.

4.2 Erschließungsvertrag

Mit dem Erschließungsvertrag wird die Erschließung auf einen Dritten, im Regelfall den Vorhabenträger, übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Vertrag, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten, ggf. innerhalb einer vorgegebenen Frist, herzustellen. Wesentliche Inhalte sind Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Bauleitung und -durchführung, Regelungen zu Gewährleistung und Abnahme, die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die die Stadt oder die zugehörigen Eigenbetriebe sowie die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung.

Die Sicherheitsleistung ist im Umfang der Gesamtkosten der übertragenen Erschließungsanlagen zu hinterlegen und wird in den Fällen in Anspruch genommen, in denen der Vorhabenträger zahlungsunfähig wird.

Ablauf des Bauleitplanverfahrens (Regelverfahren)



Legende:

politische Gremien

Verwaltung

Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden

5 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die Stadt Meißen verfolgt das Ziel, dass bei zukünftigen Bau- und Sanierungsprojekten alle sinnvollen Möglichkeiten zum ressourcensparenden Bauen genutzt werden, und durch vorausschauende Planung den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt wird.

Investoren und Projektentwickler sollen mit den folgenden Vorgaben bereits zu Beginn des Baurechtsverfahrens auf die städtebaulichen Zielstellungen hingewiesen werden, welche die Stadt Meißen für Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge anstrebt. Abweichungen von diesem Katalog sind in besonders begründeten Fällen und durch die Aufnahme anderer, für den Klimaschutz relevanter Regelungen, möglich. Insbesondere für Planungen im Bereich von Einzel- oder Flächendenkmalen soll bereits vorab das Einvernehmen mit den zuständigen Genehmigungsbehörden hergestellt werden.

Der Katalog stellt in diesem Sinne eine Orientierungshilfe dar, soll Investoren frühzeitig dafür motivieren, den Themen Klimaschutz und Nachhaltiges Bauen eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken und Planungsvorschläge zu erarbeiten, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus klimafreundlich und nachhaltig sind.

Dabei werden vorrangig folgende Zielstellungen verfolgt:

- Reduzierung des Primärenergieverbrauches
- Nutzung erneuerbarer Energieträger
- Einsparung von Ressourcen durch Einsatz bewährter und dauerhafter Konstruktionen, Wiederverwendung von Baumaterialien und Bestandserhalt
- Für Neubauten: kompakte Bauweise, optimierte Ausrichtung, nachhaltige Baustoffe
- Erhalt bzw. Wiederherstellung wasserdurchlässiger Freiflächen zur dauerhaften Gewährleistung des Wasserhaushaltes (Schwammstadt), zur Erhöhung der Luftqualität und zum Erhalt der Biodiversität sowie zur Vermeidung von Schäden bei Hitze und Starkregen

Die in diesem Leitfaden vorgestellten Begrünungen und Bepflanzungen umfassen deren fachgerechte Herstellung und ihre dauerhafte Unterhaltung. Fachgerechte Pflege und Sicherstellung ausreichender Bewässerung sind Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit der Pflanzen und Grünflächen und somit für die Wirksamkeit der oben genannten Zielstellungen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen standortgerecht und überwiegend heimisch sein. Bei der Auswahl ist die Resilienz der Pflanzen auf die zu erwartenden Klimaveränderungen zu berücksichtigen. Einen Anhalt bieten die **Vorgaben zur Pflanzenauswahl („VPA“)**, siehe Link am Ende des Dokuments.



5.1 Grundstücksfreiflächen

- a) Nicht-überbaute Flächen und unterbaute Freiflächen sollen dauerhaft und möglichst vollständig begrünt werden.

Grundstücksfreiflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt werden.

Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Unvermeidbare Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können.



Foto: Opollo Photography auf Pixabay



Foto: Wolfgang Eckert auf Pixabay

- b) Für die Gestaltung befestigter Flächen werden Oberflächenmaterialien empfohlen, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.
- c) Je angefangene 200 qm der Grundstücksfreiflächen soll mindestens ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum nach „VPA“ mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm – gemessen in 1 m Höhe - mit Bodenanschluss gepflanzt werden. Dies gilt jedoch erst ab einer Grundstücksfreifläche von 50 qm. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- d) Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sollen Sträucher nach „VPA“ gepflanzt werden. Vorhandene Sträucher werden angerechnet.
- e) Durch Bebauung oder Gestaltung von Grundstücksfreiflächen sollen keine Nachteile für bestehende Bäume auf Nachbargrundstücken oder öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen entstehen.
- f) Auf gesetzlich erforderlichen Kinderspielplätzen muss in den Sommermonaten für ausreichende Verschattung gesorgt werden. Die Verschattung soll vorzugsweise durch standortgerechte Laubbäume nach „VPA“ hergestellt werden, alternativ auch durch geeigneten technischen Sonnenschutz.
- g) Sammelplätze für Abfallbehältnisse sollen mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam begrünt werden, soweit brandschutzrechtliche Erfordernisse nicht entgegenstehen.
- h) Neue Grundstückseinfriedungen sollen grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecken realisiert werden. Der Einbau von

Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht gewünscht. Geschlossene Einfriedungen sollen nur bei begründetem Bedarf, zum Beispiel als Sichtschutz für Terrassenbereiche errichtet werden. Natursteinmauern sind zulässig.

5.2 Begrünung von Stellplätzen und Garagen

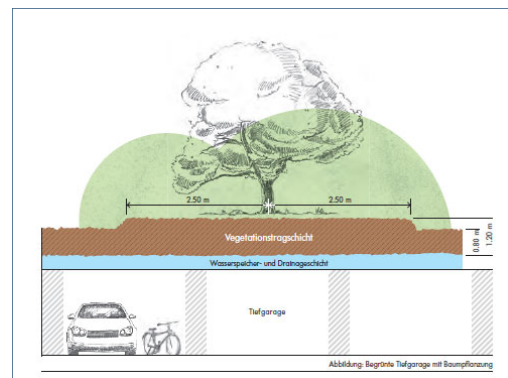
- a) Oberirdische Stellplätze sollen ausreichend natürlich verschattet werden. Je angefangene 4 Stellplätze für Personenkraftwagen soll zusätzlich zu den Vorgaben aus 5.1c und d ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum nach VPA innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt und mit einer begrünten Baumscheibe versehen werden. Größe und Ausführung der Baumscheibe sind abhängig von der Bepflanzungsart und müssen im Verfahren fachlich konkretisiert werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.



Foto: Pexels auf Pixabay

- b) Ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen sollen mit einem mindestens 1 m breiten, begrünten Pflanzstreifen eingefasst werden.

- c) Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sollen mit einer mindestens 80 cm hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht überdeckt und intensiv begrünt werden. Größe und Ausführung von Baumscheiben sind abhängig von der Bepflanzungsart und müssen im Verfahren fachlich konkretisiert werden. Die Vegetationstragschicht im Bereich der Baumscheiben soll mindestens 1,2 m zuzüglich Filter- und Drainageschicht betragen. Die Oberkanten der Vegetationstragschicht auf den Tiefgaragen müssen niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen.



Grafik: Stadt Frankfurt am Main

5.3 Dachbegrünung

- a) Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° sollen ab einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 20 qm mit mindestens 12 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig begrünt werden. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist gewünscht.



Foto: Stadt Frankfurt am Main

- b) Sofern eine Begrünung des Dachs nicht möglich ist, können alternative Begrünungen als Ausgleich herangezogen werden. Hierfür soll anstelle der Dachbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Dachbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum nach VPA mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder zusätzlich eine 10 m² große mit Sträuchern nach VPA begrünzte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen oder hergestellt werden. Bestehende Bäume oder mit Sträuchern begrünzte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet. Diese Kompensation erfolgt zusätzlich zu den Vorgaben aus 5.1c und d.

5.4 Fassadenbegrünung

- a) Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Länge von 2,50 m sollen bis zu einer Höhe von 3 m flächig zu begrünt werden. Für bodengebundene Begrünungen soll dafür ein mindestens 70 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder hergestellt werden. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben davon unberücksichtigt.

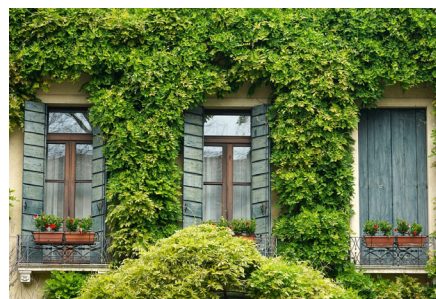


Foto: Michaela auf Pixabay

- c) Von den Regelungen in 4a kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum nach VPA mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen oder gepflanzt wird, oder zusätzlich eine 10 m² große mit Sträuchern nach VPA begrünzte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen oder hergestellt wird. Bestehende Bäume oder mit Sträuchern begrünzte Flächen auf dem Baugrundstück werden dabei angerechnet. Diese Kompensation erfolgt zusätzlich zu den Vorgaben aus 5.1c und d.
- b) Im Fall einer reinen energetischen Sanierung kann auf die Anbringung einer Fassadenbegrünung verzichtet werden.

- c) Die Vorgabe zur Fassadenbegrünung gilt nicht für die zum seitlichen Anbau bestimmten (Brand-) Wände grenzständig zu errichtender Gebäude und bei Grenzbebauung zum öffentlichen Raum.

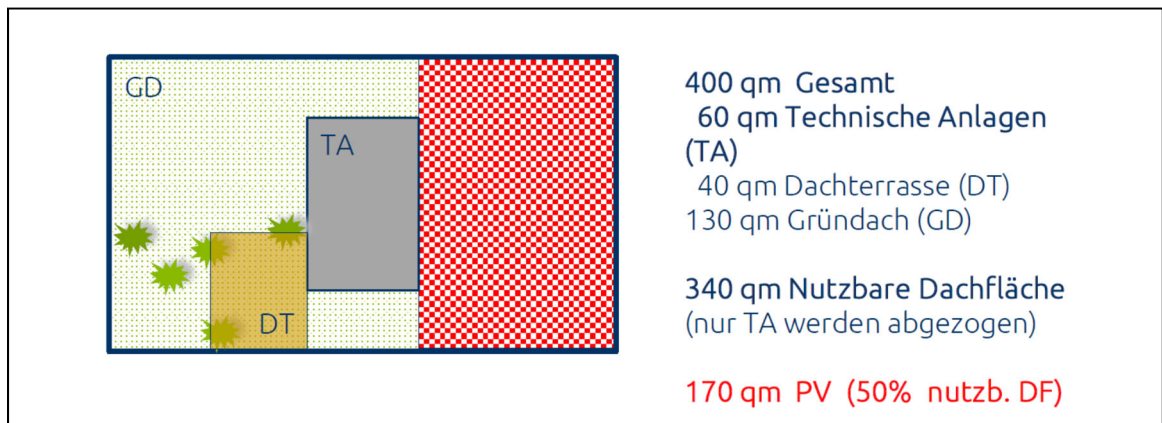
5.5 Nutzung Erneuerbarer Energien

- a) Für Bauvorhaben, die eine Mindestgröße von 20 Wohneinheiten bzw. 1.400 qm Gewerbefläche umfassen, soll ein Energiekonzept erarbeitet werden, in dem mehrere Energieversorgungsoptionen verglichen und sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht bewertet werden. Sofern für das Bauvorhaben ein Anschlusszwang zur Fernwärmenutzung besteht, entfällt die Betrachtung alternativer Wärmeversorgungsoptionen.



Foto: Solarimo auf Pixabay

- b) Auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen von Hauptgebäuden sollen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden. Diese gelten als notwendige technische Anlagen, deren Flächen für die Berechnung des Gründachanteils nach 3a nicht herangezogen werden müssen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist jedoch gewünscht.

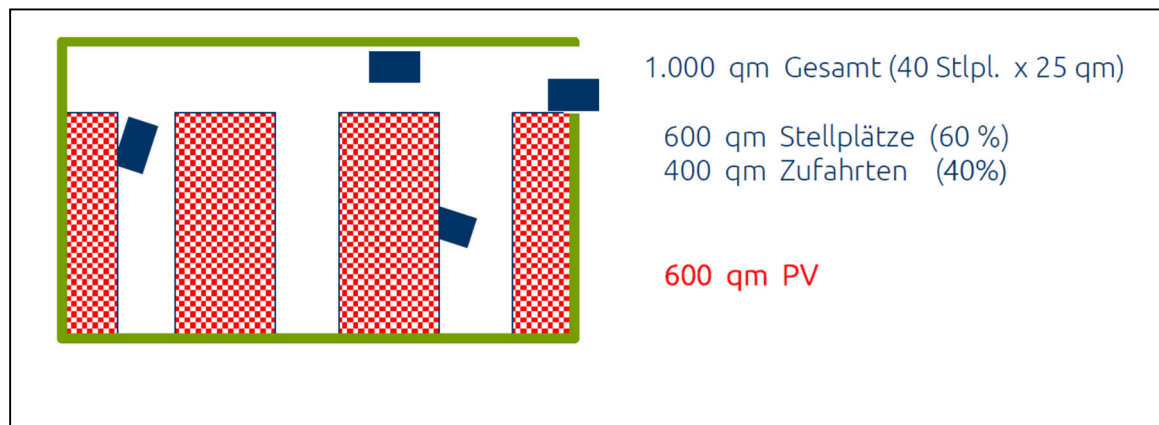


Zweiter TEIL: Klimaschutz

- c) Offene Parkflächen mit mindestens 35 Stellplätzen sollen auf einer Fläche von mind. 60 % mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Solarenergie überdeckt werden. Die Anlagen können alternativ auch an Gebäuden und Flächen in der unmittelbaren Umgebung errichtet werden. Diese Kompensation erfolgt zusätzlich zu den Vorgaben aus 5b. Eine zusätzliche Begrünung der Parkplatz-PV-Anlagen wird nicht gefordert.



Foto: pv-Magazin



- d) Für Parkflächen mit mindestens 4 Stellplätzen sollen die technischen Voraussetzungen für die spätere Errichtung einer Lademöglichkeit mit entsprechendem Elektroanschluss für mindestens 25 % der PKW-Stellplätze hergestellt werden.

5.6 Vorgaben zur Pflanzenauswahl („VPA“)

Aufgrund der sich ändernden klimatischen Bedingungen werden auch die Empfehlungen für geeignete Baum- und Pflanzenarten stetig überarbeitet und angepasst. In diesem Leitfaden wird darum auf folgende Quellen verwiesen:

1. Die Auswahl von **Baumpflanzungen** soll anhand der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) in ihrer jeweils aktuellen Form erfolgen:
<https://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenubersicht/st-rassenbaumliste>.
2. Die Auswahl geeigneter **Sträucher** erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens einzelfallbezogen mit dem Fachpersonal des Stadtplanungsamtes.