



Stadt Neu Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes

“Am Usweg“

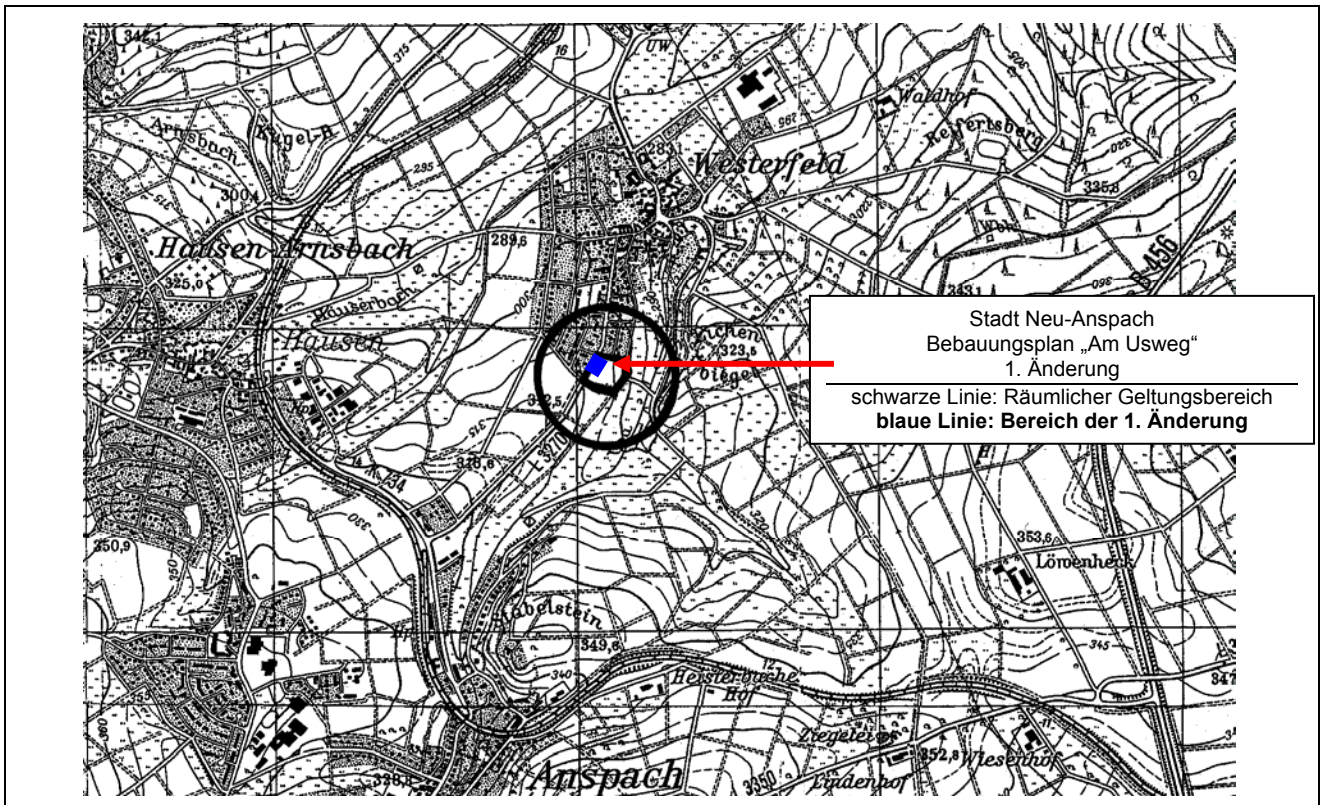
Planstand 17.03.2008

Satzung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersichtskarte



genordet, M 1: 25.000

Inhalt

1.	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren	3
2.	Raumordnung und Flächennutzungsplan	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Festsetzungen	4
4.1.	Art der baulichen Nutzung	4
	Allgemeines Wohngebiet	4
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung	5
5.	Verkehrsflächen	5
6.	Gestaltungssatzung	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8.	Erschließungs- und Versorgung	6
9.	Bodenordnung	6

1. Veranlassung und Planziel

Der Vollzug des Bebauungsplanes „Am Usweg“, der am 22.11.2004 als Satzung beschlossen wurde, ist bereits deutlich sichtbar. Das Grundstück wurde katasteramtlich aufgeteilt und die Erschließung durchgeführt. Innerhalb des rd. 0,87 ha umfassenden Gesamtgeltungsbereiches wurden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt vornehmlich Wohngebäude errichtet.

Die Vermarktung des Gesamtbereiches ist weit fortgeschritten. Als Ergebnis der Gespräche bedarf es in dem hier in Rede stehenden Geltungsbereich zwecks Anpassung der geplanten Grundstückszuschnitte an die Kundenwünsche, einer Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Jeweils zwei überbaubare Grundstücksflächen werden zusammengefasst, um gemeinsam mit der geplanten Zufahrt andere Grundstückszuschnitte und ggf. zwei zusätzliche Bauplätze zu ermöglichen.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Usweg“ von 2004 ist insofern die Modifikation der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der internen Erschließung.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Usweg“ von 2004 gelten unverändert fort.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Die 1. Änderung berührt ausschließlich einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Usweg“ von 2004 mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 20.000 m² und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüberhinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o.g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.
- Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von der Änderung berührten Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die von der Planänderung möglicherweise betroffenen Anlieger wurden angemessen beteiligt.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege und benachbart Siedlungsbereich Bestand dar.

Der Flächennutzungsplan 2003 des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die geplanten Bauflächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2007 stellt „Wohnbaufläche-Planung“ dar.

Die übergeordneten Planungsebenen stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Usweg“ von 2004 umfasst den Teilbereich (Flur 4, Flurstücke Nr. 357 und 362). Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1.430 m².

4. Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO₁₉₉₀).

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Usweg“ von 2004 und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BaunVO₁₉₉₀ bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl¹; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BaunVO zulässig sind

¹ Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ. Auf deren Festlegung kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- die zulässige Geschossflächenzahl²; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse³ sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Usweg“ von 2004 und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung

Es gilt die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser** oder **Doppelhäuser** errichtet werden können. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Festsetzungen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Usweg“ von 2004 unverändert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**. Die überbaubare Grundstücksfläche reduziert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um rd. 50 m². Hinzu kommt jedoch für die Zuwegung eine versiegelte Fläche von rd. 140 m². Die den zulässigen Eingriff bestimmende Grundflächenzahl bleibt unverändert.

5. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung über die Straße Im Wiesengrund ist Bestand. Ergänzt wird die Erschließung durch die Anlage einer vom Mühlgraben abzweigenden Zuwegung zu den Privatgrundstücken. Östlich der Zuwegung wird zu den bestehenden Baugrundstücken orientiert, ergänzend ein schmaler Streifen „Private Grünfläche“ Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

6. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind für die geplante Neubebauung Gestaltungsvorschriften in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Usweg“ von 2004 integriert worden.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Usweg“.

² Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. §§ 46 bis 48 HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.

³ Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¼ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft kommt der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur ein außerordentlich geringes Konfliktpotenzial zu.

Die Änderung beinhaltet eine Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen. Die die Größe des Eingriffs bestimmende Grundflächenzahl bleibt indes ebenso konstant wie die geltenden Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO₂₀₀₂) zu den erforderlichen Abstandsflächen.

Im Ergebnis kommt es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Ein Erfordernis für weitergehende Ausgleichsmaßnahmen wird nicht offenkundig.

8. Erschließung- und Versorgung

Die zur Erschließung bzw. zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen sind bis auf die Hausanschlüsse Bestand. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

