

Gemeinde Limeshain, Ortsteil Rommelhausen

**Begründung zum Bebauungsplan
„Försterahl“ 2. Änderung**

Planstand: 25.10.2010

Satzung

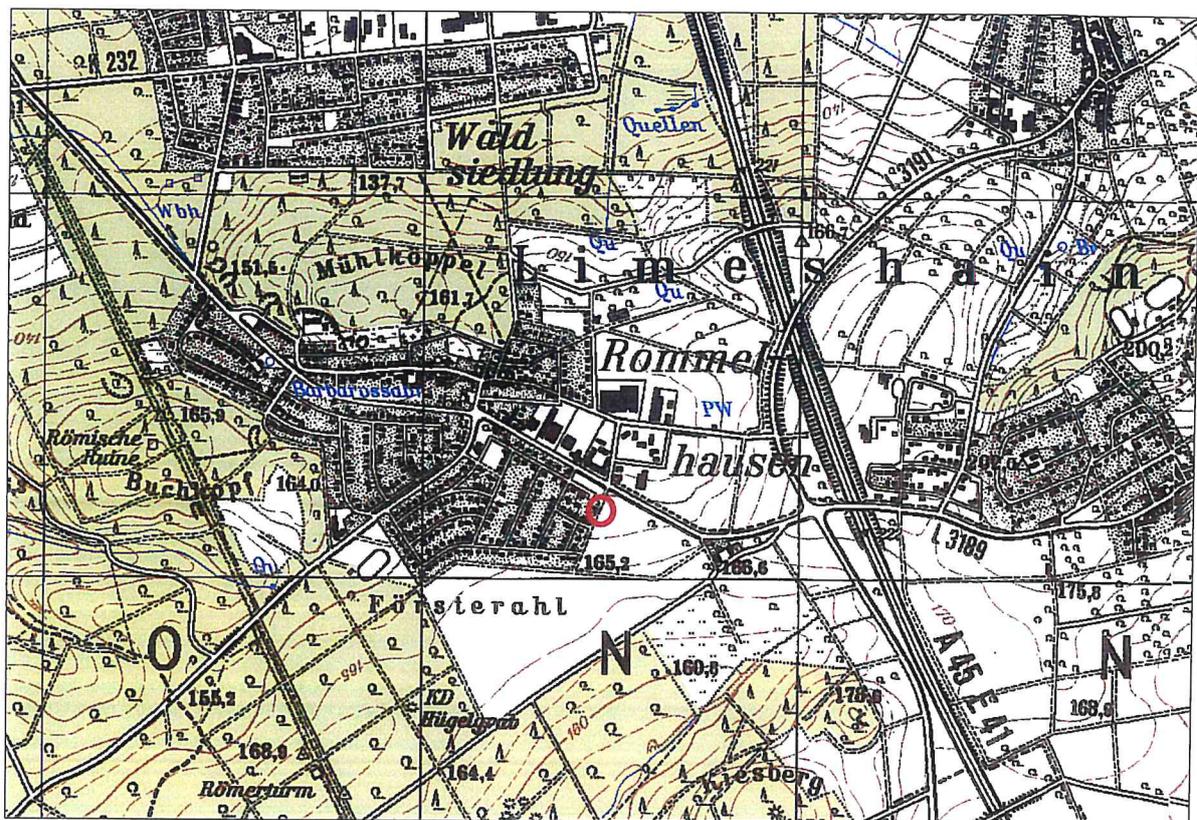
Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
1.4	Verfahren – vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
3	Verkehrsflächen.....	6
4	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange.....	6
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	6
6	Bodenordnung	6
7	Sonstige Belange.....	6
8	Städtebauliche Vorkalkulation	6

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Försterahl“ 2. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Försterahl“ (Satzungsbeschluss am 08.03.2005).

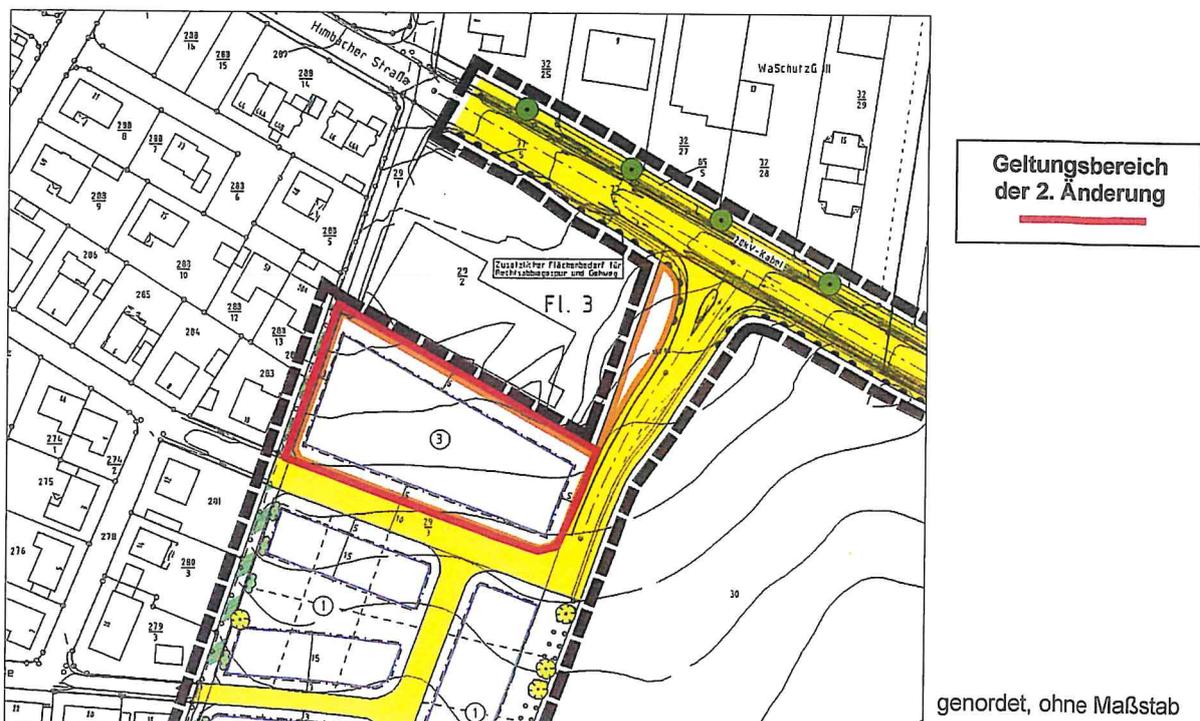
Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes „Försterahl“ stand die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 BauNutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀. Auf der Rückseite des bestehenden Lebensmittelmarktes wird als Ergänzung Mischgebiet (MI) i.S. § 6 BauNVO festgesetzt, um hier z.B. die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden großräumig Öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz, ein Bereich für einen Waldkindergarten, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft zur Vorbereitung eines gestuften Waldrandaufbaus festgesetzt. Der Bebauungsplan wird sukzessive am tatsächlichen Bedarf orientiert in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Der Vollzug des 1. Bauabschnittes des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist deutlich sichtbar.

Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Försterahl“ von 2005 ist die Änderung der Festsetzung Ziffer 2.6 zur zulässigen Zahl von Wohnungen in (Wohn-)gebäuden sowie der Festsetzung Ziffer 2.4.1, die bestimmt, dass max. 50 % der Länge des Straßenabschnitts eines Baugrundstücks durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf das Mischgebiet (MI) i.S. § 6 BauNVO₁₉₉₀.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke, Gemarkung Rommelhausen Flur 3 Nr. 294, 295/2 und 297/1. Insgesamt ist eine Fläche von rd. 3.640 m² von der 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt.

Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Försterahl“ von 2005



Im Norden grenzt an das hier in Rede stehende Mischgebiet (lfd. Nr. 3 der Nutzungsmatrix zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Försterahl“) ein Lebensmitteldiscounter an, im Westen Wohnbebauung, im Süden die Erschließungsstraße und im Osten Landwirtschaftliche Fläche bzw. ein Sondergebiet Einzelhandel, das planungsrechtlich dem Bebauungsplan „Das kleine Mittelfeld an der Isenburger Grenze“ von 2009 vorbereitet wurde.

Ansichten



Eigene Fotos 07/2010

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000/2004** stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Försterahl“ *Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege* und *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Der **Regionalplan Südhessen Entwurf 2009** stellt *Siedlungsfläche Bestand* dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Limeshain, genehmigt am 24.09.1998, stellt in seiner 1. Änderung von 2000 die geplanten Bauflächen als Wohnbaufläche-Planung dar. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.01.2001 genehmigt und am 02.02.2001 wirksam.

1.4 Verfahren – vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Die hier in Rede stehende 2. Änderung berührt ausschließlich einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Försterahl“ 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. Darüber hinaus 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 gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Försterahl“ wird insofern im vereinfachten Verfahren i.S. § 13 BauGB durchgeführt.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch eine zeitlich verkürzte Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 - Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung 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.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Försterahl“ von 2005 umfasst die folgenden Änderungen:

- Die Ziffer 2.4.1, die bestimmt, dass max. 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstücks durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf wird für das Mischgebiet gestrichen.
- Die Ziffer 2.6. des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dahingehend modifiziert, dass im Mischgebiet max. 8 Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

Die Fortentwicklung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Försterahl“ für die drei Grundstücke des Mischgebietes (Teilbaugebiet der lfd. Nr. 3) begründen sich in der Nachführung des Bebauungsplanes an den bereits errichteten Bestand sowie in der Schaffung von Entwicklungspotenzialen für eine konkrete Bauanfrage für das verbleibende Baugrundstück. Hier soll eine hochwertige Gewerbe- und Wohnnutzung entstehen, die neben dem Gewerbe auch attraktive Mietwohnungen bereithalten möchte. Der Stellplatznachweis kann auf der Basis der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limeshain geführt werden. Die Intention, die zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Försterahl“ geführt hat bleibt unverändert bestehen. Sie beziehen sich nunmehr jedoch auf das flächenmäßig eindeutig überwiegende Allgemeine Wohngebiet. Hier sind der Bau von Mehrfamilienhäusern sowie die Einrichtung von Klein- und Kleinstwohnungen nach wie vor ausgeschlossen, da diese zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Gebietscharakters i.S. einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform führen können.

Die Festsetzungen lauten nach der 2. Änderung nunmehr wie folgt:

- 2.4.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Max. 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

- 2.6 Gem. § 9(1)6 BauGB: Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
Für das Mischgebiet gilt: Je Gebäude sind max. 8 Wohnungen zulässig.

Die blauen Markierungen dokumentieren die geänderten / ergänzten Passagen.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Försterahl“ von 2005 gelten unverändert fort.

3 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist Bestand. Ein Ausbau ist nicht erforderlich und nicht geplant.

4 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Försterahl“ sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt zu befürchten, da durch die Fortschreibung von 2. Festsetzungen ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert wird.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Försterahl“ von 2005 hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden.

Die Aussagen zum Umgang mit den wasserwirtschaftlichen Belangen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Försterahl“.

6 Bodenordnung

Eine Bodenneuordnung i.S. § 45ff BauGB ist nicht vorgesehen.

7 Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen – Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung usw. – gelten darüber hinaus die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Försterahl“ von 2005 unverändert fort.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Limeshain entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

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

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	21.09.2010
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	01.10.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	01.10.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	11.10.2010 22.10.2010
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am	09.11.2010

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddertal Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

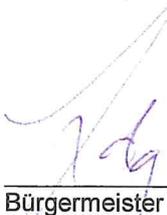
Limeshain, den 19.11.2010


Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.11.2010

Limeshain, den 19.11.2010


Bürgermeister

