

Bauleitplanung



**Teil-Änderung des
Bebauungsplanes
„Leimenkaute“ (3. Änderung),
Stt. Windecken**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Rechtsgrundlagen.....	6
4.	Altflächen	6
4.1	Altstandorte	6
4.2	Altablagerungen	6
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung.....	8
5.2.1	Verkehr.....	8
5.2.2	Energie	8
5.2.3	Wasserwirtschaft	8
5.2.3.1	Wasserversorgung.....	8
5.2.3.2	Abwasserableitung	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise	9
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	10
8.	Erschließungskosten	10
8.1	Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.....	10
8.2	Finanzierung.....	10
9.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	10
10.	Rechtliches Verfahren	11

1. Veranlassung

Durch die 3. Änderung (Teil-Änderung) soll im Wesentlichen die Bebauung des Flurstückes 69/15 mit einem Gebäude ermöglicht werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurden zum ersten Mal 1975 bauleitplanerisch abgesichert. In diesem Bebauungsplan ist das Flurstück 69/15 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die östlich angrenzende Wegeparzelle (Flurstück 50, teilweise) ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ aufgenommen worden.



Abb. 1.: Bebauungsplan von 1975

Bereits im August 1976 wurde die 1. Änderung, die den gesamten Geltungsbereich umfasste, rechtskräftig
Korrekturen für den jetzigen Geltungsbereich wurden damals nicht vorgenommen, s. Abbildung 2.



Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan der 1. Änderung

Eine weitere Änderung, diesmal eine Teil-Änderung, wurde 1979, die am 17.5.1979 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde, durchgeführt.

In dieser Änderung werden im Wesentlichen die nördlich der Erfurter Straße Nr. 1 folgende liegenden Grundstücke neu geordnet.

Diese Teil-Änderung beinhaltet auch ein Teilstück des festgesetzten Fußweges sowie den Rand der Grünfläche, s. Abb. 3.

Der Fußweg hat durch die 2. Änderung keine Anbindung an die Erfurter Straße mehr, da ein kleines Teilstück, rund 8 m, im Bebauungsplan der 1. Änderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und dieser Streifen nicht in die 2. Änderung als Straßenparzelle aufgenommen wurde.

Dieser Fußweg dient der verkehrlichen Erschließung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstückes (Flurstück 70/5). Er wird in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, damit auch bauleitplanerisch die Ausweisung korrekt ist, daher: öffentliche Straße anstelle eines öffentlichen Fußweges.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan der 2. Änderung

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt im Stadtteil Windecken, Flur 15, abgegrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | Baugrundstücke (Flurstücke 70/2 – 70/5) |
| Im Osten: | Baugrundstück (Erfurter Straße Nr. 1, Flurstück 240/3) |
| Im Süden: | Erfurter Straße (Flurstück 69/16) |
| Im Westen: | Baugrundstück (Wartbaumstraße Nr. 5, Flurstück 69/2) |

Durch diesen Bebauungsplan werden folgende Bebauungspläne geändert, s. Abbildungen:

- Änderung des Bebauungsplanes „Leimenkaute“, rechtskräftig seit 2.8.1976
- Änderung des Bebauungsplanes „Leimenkaute“ (Teil-Änderung), genehmigt am 17.05.1979

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt:

Die geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es der Nachverdichtung dient.

Die Festsetzungen wurden gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in den B-Plan aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung 2011 (HBO) erarbeitet.

Die Planzeichen wurden aus der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) entwickelt.

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.1.2011 (BVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (BVBl. I S. 444)

4. Altflächen

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

4.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im Geltungsbereich nicht vorhanden. In einer Entfernung von rund 50 m befindet sich ein ehemaliger Gemeindemüllplatz (Verdachtsflächendatei Nr. 435 021 050 009 A).

Unabhängig vom Bauleitplanverfahren prüft die Gemeindeverwaltung, ob eine Untersuchung/Beprobung der Fläche erforderlich ist.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Gründe für die Planung werden bereits in Kapitel 1 genannt.

Alle Festsetzungen berücksichtigen die angrenzend vorhandene Bebauung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Das Baugrundstück ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Da das Allgemeine Wohngebiet lediglich 468 m² groß ist, kann lediglich ein einziges Baugrundstück ausgewiesen werden.

Trotz der geringen Größe und des etwas ungünstigen lang gezogenen Zuschnitts ist aufgrund der gewählten Baugrenzen eine sinnvolle Bebauung möglich.

Die maximale Höhe ist wurde aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Nachbargrundstücke festgesetzt.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wurde die Möglichkeit der Festsetzung der maximalen Höhe wahrgenommen. Die max. Firsthöhe wurde zum Erhalt des Ortsbildes und zum Schutz der Nachbargrundstücke festgesetzt.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl lässt grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise zu. Diese zweigeschossige Bauweise ist jedoch nur möglich, wenn das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist. In diesem Falle sind daher 2 Vollgeschosse zulässig.

Auch wurde die Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Die Sonnenenergie kann daher bei Ausrichtung des Daches nach Süden durch den Einbau von Sonnenkollektoren genutzt werden.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Die Dachneigungen und –farben wurden ortstypisch festgesetzt.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes ist durch die bereits vorhandene Straße (Erfurter Straße) sichergestellt. Beidseits der asphaltierten Fahrbahn sind gepflasterte Gehwege angeordnet.

Auch der von Nord nach Süd verlaufende Weg ist bereits vorhanden, s. Kap. 1. Er wird, trotz der geringen Breite, befahren und daher für die Erschließung genutzt.

Er ist an die Erfurter Straße angebunden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die bauleitplanerische Absicherung bzgl. der Anbindung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ wird nicht übernommen. Der Weg wird lediglich als öffentliche Straße ausgewiesen.

Die weiteren Details, z.B. Beschränkung der Zufahrt oder Ausweisung als Fußweg, sind im Rahmen der Fachplanungen zu prüfen und festzulegen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Allerdings muss mit Garagen und Carports sowie Nebenanlagen ein Mindestabstand zur öffentlichen Straße eingehalten werden.

5.2.2 Energie

Es ist lediglich ein Hausanschluss erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

5.2.3.1 Wasserversorgung

Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Es ist lediglich ein Hausanschluss erforderlich.

5.2.3.2 Abwasserableitung

Die öffentliche Kanalisation ist bereits vorhanden, so dass nur ein Hausanschluss erforderlich ist. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, siehe Kapitel 6. Unabhängig dessen wurde festgesetzt, dass standortfremde Gehölze nur bis maximal 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden dürfen

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Arten-

verarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuerst den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Da eine negative Umwelteinflüsse bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze nicht entsteht, muss die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt werden.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Nadelgehölze sind daher bei Abgängigkeit unter Berücksichtigung der 5-%-Klausel durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen, siehe Abbildung 4.



Abb. 4: Baugrundstück

Die Abbildung zeigt, dass das Grundstück bereits teilweise befestigt ist.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist rd. 6.50 m² groß.

Die gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB gibt es ebenfalls nicht. Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen.

8. Erschließungskosten

8.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen

Öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

8.2 Finanzierung

Der Erschließungsbeitrag und sonstige Beiträge, z. B.: Sammelleitungsbeiträge werden entsprechend den Satzungen der Stadt erhoben.

9. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Boden ordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich. Diese wurden bereits durchgeführt, siehe Kataster.

10. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

29.05.2015

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

