



GEMEINDE GORNXHEIMERTAL

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

„Im Gräben - 2. Änderung und Erweiterung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
VOM 10. AUGUST 2010**

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	1
1.3	Planungsvorgaben	2
1.3.1	Regionalplanung	2
1.3.2	Flächennutzungsplanung.....	3
1.4	Planverfahren.....	3
2.	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	4
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
3.1.5	Geh, Fahr- und Leitungsrechte	6
3.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
3.2	Baugestalterische Festsetzungen	6
3.3	Belange des Umweltschutzes	7

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

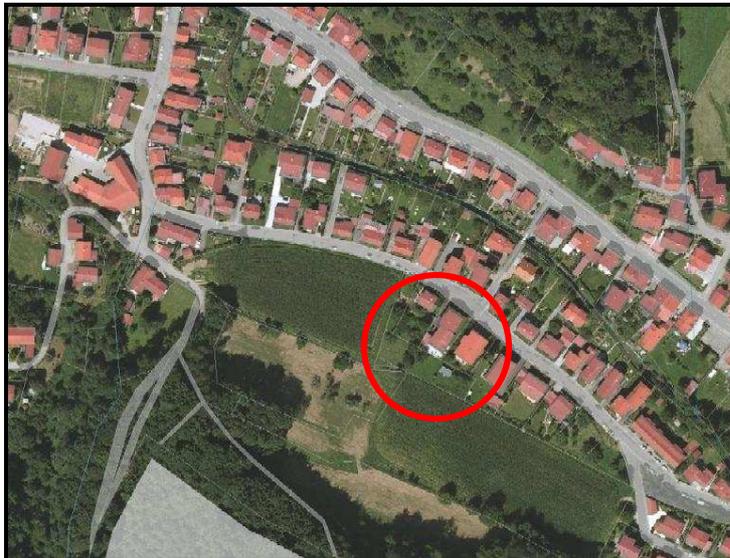
Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll eine Fläche im Bereich der Siedlungsstraße 19-23 im Anschluss an die bebaute Ortslage zum Zweck der Abrundung der Siedlungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Die betreffende Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht für eine entsprechende Abrundung der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung an.

Bei dem betreffenden Flurstück 12/39 handelt es sich derzeit um eine Außenbereichsfläche in Ortsrandlage. Nördlich und östlich grenzt der Bebauungsplan „Im Gräben“ an, der seit 05.08.1965 rechtskräftig ist. In einer 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die überbaubaren Flächen im Bereich Siedlungsstraße 21-31 vergrößert (rechtskräftig seit 19.02.1966). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gräben“ wird durch die vorliegende 2. Änderung um die Flurstücke 12/13, 12/14 und 12/39 erweitert.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Wohnbaufläche im Ortsrandbereich können zwei attraktive Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden. Zudem wird eine zusätzliche Nachverdichtung auf dem Flurstück 12/14 ermöglicht und an die bauliche Ausnutzung an die direkte Nachbarschaft (Siedlungsstraße 21-25) angepasst.

Das Plangebiet liegt im bislang unbeplanten Innenbereich (Flurstück 12/14) bzw. im Außenbereich (Flurstücke 12/13 und 12/39). Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung soll über die vorliegende Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich gesichert und wichtige grundlegende Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung des Bereiches getroffen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung



Das Plangebiet liegt in der Siedlungsstraße im Ortsteil Gornheim.

Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an, während im Süden die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald angrenzt. Westlich befindet sich entlang der Siedlungsstraße eine größere Baulücke (ca. 6.000 m²) bis zur Kunzenbacher Straße. Auch diese Fläche ist für eine potentielle Siedlungserweiterung geeignet.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße)

1.3.2 Flächennutzungsplanung

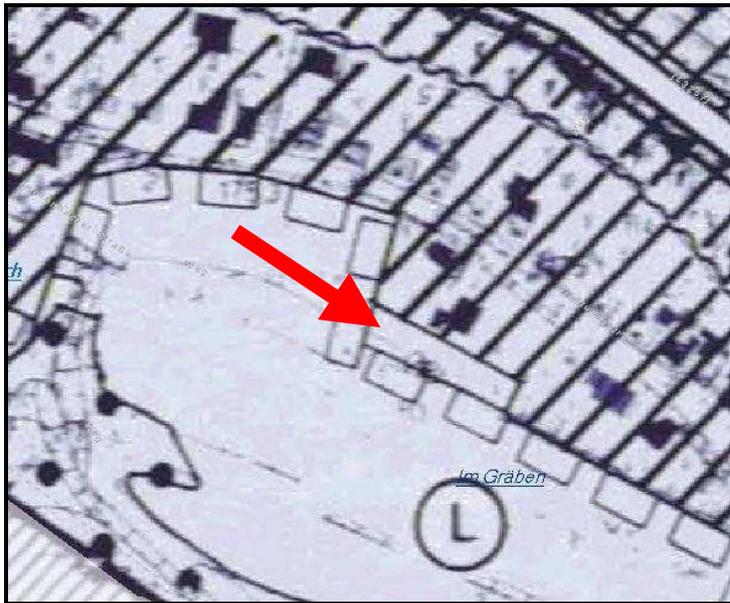


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal

Die Flurstücke 12/13 und 12/14 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal als Wohnbaufläche, das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 12/39 hingegen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das angrenzend dargestellte Landschaftsschutzgebiet (Bergstraße-Odenwald) ist inzwischen aufgelöst.

Die Festsetzung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 12/39 entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine parallele Einzel-Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht erforderlich, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Benachrichtigung angepasst (Darstellung von Flurstück 12/39 als Wohnbaufläche).

1.4 Planverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche im Ortsrandbereich. Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht identisch mit dem Innenbereich. Daher ist die Abgrenzung vom baurechtlichen Innenbereich zum Außenbereich für die Aufstellung eines B-Plans nach § 13a BauGB nicht allein maßgeblich. Wichtig ist eine bauliche Vorprägung des Bereiches. So können Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, auch Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Gräben“ wird somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet errechnet sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	GRZ	Überbaubare Fläche
Wohngebiet	1.684 m ²	0,4	674 m ²

Die zulässige Grundfläche liegt somit unter 20.000 m².

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf eine reine Wohnbebauung Nutzungen im Sinne des § 3 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Hierauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Das bislang unbebaute Hinterliegergrundstück 12/39 mit einer Größe von rund 1.000 m² soll mit 2 Wohngebäuden bebaut werden. Weiterhin soll für das baulich bislang untergenutzte Flurstück 12/14 (Siedlungsstraße 19) eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im hinteren Grundstücksteil geschaffen werden. Daher wird dieses bislang im unbeplanten Innenbereich liegende Grundstück in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

Das Grundstück 12/14 ist bereits erschlossen, die geplanten Wohnhäuser auf dem Flurstück 12/39 können ebenfalls an die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen in der Siedlungsstraße (Abwasserkanal, Wasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen werden. Hierzu wird das Flurstück 12/13 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das gemeindeeigene Wassernetz und die bestehenden Wasserrechte für die geplante Nachverdichtung gewährleistet. Für den Brandfall liegen ebenfalls ausreichende Wassermengen und Wasserdruck vor.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.

Der Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist problemlos möglich.

Die Abfuhr der Mülltonnen erfolgt von der Siedlungsstraße aus, die Tonnen sind daher auf dem Flurstück 12/13 an der Straße zur Abholung bereitzustellen.

Der Anschluss der neuen Baugrundstücke an das bestehende Versorgungs- und Straßenrecht erfolgt über das Flurstück 12/13, welches die zukünftigen Eigentümer von der Gemeinde erwerben. Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken wird entsprechend privatrechtlich geregelt. Die ordnungsgemäße Erschließung der zukünftigen Grundstücke ist somit gesichert. Für die private Zufahrt ist eine Mindestbreite von 3,5 m erforderlich, damit die gefahrlose Zuwegung (z.B. auch für Rettungsfahrzeuge) gesichert ist.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

Da im Bebauungsplan keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, handelt es sich formal um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird - abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans aus den 60er-Jahren - als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung liegt darin begründet, dass sich im Gebiet entlang der Siedlungsstraße in direkter Nachbarschaft ausschließlich Wohngebäude befinden und sich der Straßenabschnitt zu einer ruhigen Wohnlage entwickelt hat. Weiterhin soll durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gewährleistet werden, dass die bestehende Wohnbebauung durch die geplante Nachverdichtung nicht beeinträchtigt wird. Dies wäre bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund der dort allgemein zulässigen Nutzungen (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) ansonsten nicht möglich.

Die Nutzung wird aus Nachbartschutzgründen daher rein auf Wohngebäude beschränkt und die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WR-Gebiet zulässigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den bereits bebauten Teil des Grundstücks 12/14 (WR 1) erfolgt die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Im Gräben“.

Für das bislang unbebaute Grundstück 12/39 sowie den hinteren Teil des Grundstücks 12/14 wird auf Grund der Ortsrandlage und den relativ geringen Abstand zur Bestandsbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf max. 1 beschränkt.

In Bezug auf das Flurstück 12/39 ergibt sich eine überbaubare Fläche von max. 400 m² und für das hintere Flurstück 12/14 von rund 165 m².

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Analog zur bestehenden Bebauung in der Siedlungsstraße werden nur Einzelhäuser zugelassen. Da in der offenen Bauweise auch Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind, wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hiervon abweichend im WR 2 (Ortsrandbebauung) die max. Gebäudelänge auf 15 m festgesetzt.

Zusätzlich werden getrennte Baufenster festgesetzt, wodurch eine der Lage am Ortsrand angemessene Einzelhausbebauung gewährleistet wird.

Im Gebiet WR 2 dürfen die südlichen Baugrenzen durch untergeordnete Anbauten (Terrassen, Wintergärten) in gewissem Umfang überschritten werden. Hierdurch soll eine bessere Ausnutzung der schmalen Baugrundstücke gewährleistet und die Schaffung zusätzlichen Wohn- und Freiraums ermöglicht werden.

3.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Spezifische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nicht getroffen. Insofern sind die Bestimmungen von § 23 Abs. 5 BauNVO zu beachten. Demnach sind die genannten Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Regelungen (§ 6 Hessische Bauordnung) zulässig.

3.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 12/39 wird das Flurstück 12/13 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte dienen dem Anschluss der Baugrundstücke auf dem Flurstück 12/39 an die öffentlichen Verkehrsflächen (Siedlungsstraße) nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung. Sollte es zu einer Realteilung des Flurstücks 12/39 kommen, können die erforderlichen Rechte dann durch eine Baulast gesichert werden, ohne dass es hierfür einer vorherigen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

3.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie die Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen dienen der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. Kapitel 3.3).

3.2 Baugestalterische Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Einbindung neuer Gebäude somit auch auf Basis von § 34 BauGB zu beurteilen ist, werden nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz des Ortsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Gauben getroffen.

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken werden lediglich Mauern ausgeschlossen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die gewünschte lockere Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Auch wird die Durchlässigkeit der Hausgärten für Kleintiere gewährleistet. Notwendige Stützmauern, die zur Sicherung des natürlichen Geländes erforderlich sind, bleiben zulässig (Textfestsetzung B.2).

Die Gestaltung der Stellplätze ist im Wesentlichen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung eine umweltfreundliche Befestigung bzw. Entwässerung der Stellplatzflächen vorgeschrieben (Textfestsetzung B.3).

3.3 Belange des Umweltschutzes

Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren¹.

Gleichwohl sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu beachten.



Abbildung 5: Blick nach Osten, links Siedlungsstraße Nr. 23

Die Flurstücke im Geltungsbereich liegen ca. 1,30 m höher als die Siedlungsstraße. Das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab. Auf dem Flurstück 12/39 befindet sich eine intensiv genutzte, häufig gemähte Wiese mit einem Schuppen.

Der hintere Grundstücksteil von Flurstück 12/14 wird als Garten (Rasen, Beete mehrere Gehölze) genutzt.

Auf dem Flurstück 12/39 stehen insgesamt 5 Obstbäume und ein Nadelbaum, auf dem Flurstück 12/13 steht ein Walnusssbaum. Ein Teil des Flurstücks 12/13 wird ebenfalls als Garten (Beete) genutzt (mit geschnittener, ca. 50 cm hoher Hecke).



Abbildung 6: Blick nach Westen

Die vorhandenen Obstbäume sind derzeit prägend für den Ortsrand, können jedoch voraussichtlich nicht erhalten werden, da sie innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der erforderlichen Zufahrt stehen.

Die Wiesenflächen besitzen aufgrund der gartenähnlichen Nutzung und der häufigen Mahd keine besonders schützenswerte Biotopfunktion. Ein angrenzender kleiner Brachestreifen (Flurstücke 12/35 und 12/36) bleibt erhalten.

Hinweise auf nach § 42 BNatSchG geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) liegen nicht vor.

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass).



Abbildung 7: Blick nach Norden auf Flurstück 12/13 (geplante Zufahrt)

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Planungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Insgesamt trägt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen Rechnung.

Der Eingriffsminimierung dienen die Beschränkung der Gebäudehöhen sowie die Festsetzungen A.2.1 und 2.2 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern), B.2 (Einfriedungen) und B.3 (Gestaltung von Stellplätzen).