

Gemeinde Gornheimertal Apfelstraße Nr:006-31-08-3064-004-T09-00

1. Auslöser

Am 15. Juli 1992 wurde seitens der Grundstückseigentümer ein Teilungsantrag für Flächen im Bereich des Bebauungsplans bei der Genehmigungsbehörde gestellt. Ziel des Antrages war, die Flächen einer Wohnbebauung zuführen zu können. Gemäß Rücksprache der Gemeinde mit der Genehmigungsbehörde konnte dem Teilungsantrag nicht stattgegeben werden, da

- aufgrund der Höhen- und Hanglage der Grundstücke Bedenken gegen eine bauliche Nutzung der Gesamtfläche bestanden.
- der nach HBO geforderte Waldabstand zur Gefahrenabwehr für die geplante bauliche Nutzung u.U. nicht eingehalten werden kann.

Es wurde empfohlen, durch Erlass einer Abrundungssatzung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zweckdienlichen Voruntersuchungen (Geländeschnitte mit Darstellung der Höhen der baulichen Anlagen) die Bedenken gegen die Eignung der Grundstücke für eine baulichen Nutzung und deren Höhenentwicklung auszuräumen. Aufgrund der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist die Durchführung einer Bauleitplanung das geeignete Instrument, die Ziele und Zwecke der Planung für alle Betroffenen verbindlich darzulegen, sowie aufzuzeigen, welche Festsetzungen der Berücksichtigung der betroffenen Belange dienen und in welcher Weise die Belange gegeneinander und untereinander gewichtet wurden.

Aufgrund der o.g. Ausführungen hat die Gemeinde Gornheimertal beschlossen, für den in Rede stehenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde ein Mangel an Wohnbauflächen entstanden. Diesem Umstand Rechnung tragend, ist die Gemeinde Gornheimertal in der Hess. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit gefährdeter Mietwohnraumversorgung aufgeführt. Deshalb dient der Bebauungsplan auch der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs.

Zweck und Ziel der Planung sind

- Die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde zu lenken.
- Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.
- Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen und Versorgungseinrichtungen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Gemäß den Darstellungen der Planungskarte zum LSG liegt die geplante Baufläche innerhalb der Innenabgrenzung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan ist die geplante Siedlungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lediglich 3 Grundstücke, die eine Baulücke entlang der ansonsten bebauten Apfelstraße darstellen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur Teil eines gewichtigen Baukomplexes im Ortsteil Trösel sind. Da die drei Grundstücke weiterhin im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, innerhalb der Innenabgrenzung des LSG liegen und durch die

mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehene Apfelstraße ihre Erschließung gesichert ist, kann die Siedlungsfläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Trösel zugeordnet werden und ist grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan dient also nicht der Schaffung von Baurecht im Sinne des BauGB, sondern der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die durch zweckdienliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erreicht werden soll.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

4.1 Verkehrsflächen

Die geplante Baufläche liegt an einer hier einseitig bebauten Ortsstraße mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind für eine Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich.

4.2 Trinkwasserversorgung und schadlose Abwasserbeseitigung

Die geplante Siedlungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem Grund ist sie auch im gemeindlichen Generalwasserversorgungsplan und -entwässerungsplan berücksichtigt. Bei der Verlegung der Wasser- und der Entwässerungsleitungen wurde die Baulücke in der Bebauung der Apfelstraße, die der Bebauungsplan schließen soll, berücksichtigt. Demgemäß sind Änderungen an den betrieblichen Anlagen nicht erforderlich.

4.3 Verwendung des Niederschlagswassers

Aufgrund der topografischen Situation im geplanten Baugebiet ist eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers nicht gegeben. Zur Verwertung dieses Wassers sind jedoch auf den Baugrundstücken gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Zisternen zum Sammeln des Niederschlagswassers zu errichten.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Wunsch des Grundstückseigentümers der Fläche, diese einer Wohnbebauung durch seine Kinder zuzuführen. Aus diesem Grund ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

6. Kosten

Da das geplante Baugebiet an einer vollständig ausgebauten Ortsstraße liegt, in der auch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan keine Kosten.

7. Erläuterungen zur Bauleitplanung

7.1 Lage der Siedlungsfläche, Bestandsituation

Die geplante Siedlungsfläche liegt an einer gut ausgebauten Ortsstraße mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen und bildet bisher eine Baulücke an der ansonsten bebauten Apfelstraße. Nach Ansicht der Gemeinde stellt die Bebauung dieser Lücke grundsätzlich eine den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten folgende Ergänzung der Siedlungsstruktur, eine zweckmäßige Zuordnung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und eine Auslastung von Versorgungseinrichtungen dar.

Zur Zeit ist die geplante Siedlungsfläche eine intensiv bewirtschaftete Grasfläche und weist einen Bestand von vier Obstbäumen, zwei Nadelbäumen an der östlichen Grundstücksgrenze sowie einen sehr schönen Walnussbaum auf. Es ist mit einer Gartenlaube bebaut und wird als Freizeitgarten benutzt. Im Bereich des Grundstückes (wie auch der bereits bebauten Grundstücke) ist die Apfelstraße in den Hang eingeschnitten. Die straßenseitige Böschung ist mit einer heimischen, standortgerechten Strauch-/Gebüschhecke bewach-

sen.

Auf dem nordöstlich der geplanten Siedlungsfläche liegenden Flurstück 46/19 - das wohl vor etlicher Zeit gerodet wurde - stehen einzelne größere Bäume und es wurden Bäume neu angepflanzt. Daneben weist die Fläche Strauchaufwuchs oder eine Krautschicht auf. Entlang der Grundstücksgrenze zur geplanten Siedlungsfläche ist ein deutlicher Hangabriss vorhanden, der mit einer standortgerechten Hecken-/Gebüschpflanzung bewachsen ist. Die geplante Siedlungsfläche wird derzeit durch einen Wirtschaftsweg über dieses Grundstück erschlossen. Im Bereich des Weges ist entlang der Böschung eine Stützmauer aus Natursteinen zur Abfangung des Hangabrisse vorhanden.

Das westlich des Flurstücks 46/19 befindliche Grundstück Nr. 18/25 hat in jüngerer Vergangenheit eine Geländebegradigung erfahren. Aus diesem Grunde ist der Boden teilweise kiesig/felsig durchsetzt und die Vegetationsschicht nicht sehr dicht. Im Zuge der Geländegestaltung auf dem Grundstück wurde auch eine neue Erschließung als Stichweg vom vorhandenen Wirtschaftsweg - der das Grundstück und das Flurstück 46/19 durchquert - geschaffen. Das Grundstück weist Böschungen zu den anschließenden Wirtschaftswegen auf, die ebenfalls mit Strauch-/Gebüschhecken bestanden sind.

Die geplante Siedlungsfläche liegt – wie die westlich an dieser Seite der Apfelstraße vorhandene Bebauung – in exponierter Ortsrandlage. Hinter der Siedlungsflächengrenze steigt das Gelände weiter an, sodass der hier angrenzende Wald das Landschaftsbild prägt.

Etwa in Verlängerung der nordwestlichen Baugrenze der Parzelle 1 befindet sich der höchste Punkt der Apfelstraße mit 284,40 NN. Sowohl in Richtung des Anwesens Apfelstraße 9 (ca. 8 %) als auch in Richtung der geplanten Parzellen 2 und 3 (ca. 7 %) weist die Straße Gefälle auf. Das ganze Siedlungsgebiet ist an einen ausgeprägten Hang - der von der Hauptstraße zur Siedlungsflächengrenze ansteigt - gebaut. Die Wohngebietsstraßen sind in den Hang eingeschnitten. Dies bedingt eine Böschung zwischen der Verkehrsfläche und der Bauzeile, die auch im Geltungsbereich der Planung vorhanden ist. Bei den bebauten Flurstücken ist die Böschung unterhalb der Wohnhäuser mit etwa 1,20 m hohen Stützmauern entlang der Apfelstraße abgefangen worden. Die vorhandenen Wohnhäuser bergseits der Straße liegen mit ihrer Untergeschosssebene (= OKF UG) etwa 2,60 m bis 4,40 m oberhalb des Straßenniveaus und weisen talseits zwei sichtbare Geschosse auf.

Im Planungsbereich beginnt die Böschung direkt OK Verkehrsfläche und weist eine Höhe von ca. 3,50 m (Parz. 3) bis ca. 5,00 m Höhe (Parz. 1) auf. Die geplante Baufläche ist in zwei Teilflächen terrassiert: Oberhalb der straßenseitigen Böschung ist die Fläche nur geringfügig geneigt, dann führt eine weitere Böschung, die in ihrer Ausprägung und Ausdehnung stark differiert, zu einem wenig geneigten Geländestreifen.

Die Oberkante der Firste der dem Geltungsbereich des Bebauungsplans benachbarten Häuser Apfelstraße 3 und Apfelstraße 9 liegen etwa 10 m über OK Straßenbelag in Verlängerung der bezüglich der Straßenneigung bergseitigen Außenwand (z.B. Apfelstraße 9: OK Belag Straße = ca. 282,30 NN, OK First = ca. 292,40 NN, Differenz = 10,10 m).

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsfläche schließt eine Baulücke an der Apfelstraße und umfasst lediglich eine Fläche von ca. 1.465 qm, auf der drei Wohnbaugrundstücke angeordnet werden sollen. Je Grundstück sind 2 Wohnungen zulässig. Damit ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Siedlungsdichte von 40 Wohnungen je ha.

Entsprechend der umgebenden vorhandenen Bebauung wurde die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet WR“ festgesetzt. Weil in der Gemeinde vorrangig Bedarf an Wohnbauflächen besteht und aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten des Plangebietes sind nur Wohngebäude zulässig. Andere nach der BauNVO grundsätzlich gebietstypische Nutzungen würden ihren Bedarf an Stell- und Nebenflächen schwerlich oder nur mit ganz erheblichen Geländeeingriffen auf den Grundstücken decken können. Aus den gleichen städtebaulichen Gründen ist die zulässige Anzahl der Wohnungen mit zwei

7.3 Umweltbelange

Boden- und Luftbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Siedlungsgebietes mit Wohnbebauung. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Luft- und Geruchsbelastungen vor.

Lärmbelastung und Schallschutz

Die geplante Siedlungsfläche liegt an einer Ortsstraße, die in einem Wendehammer endet und lediglich dem Ziel- und Quellverkehr der Anlieger der Apfelstraße dient. Aus diesem Grund ist im Wohngebiet keine beachtenswerte Lärmbelastung vorhanden.

Naturschutzrechtliche Belange

Die geplante Baufläche ist eine Baulücke in der ansonsten bebauten Apfelstraße. Die Apfelstraße ist Teil der vorhandenen Siedlungsstruktur und eines gewichtigen Bebauungskomplexes des Ortsteils Trösel. Die Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und liegt innerhalb der Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße/Odenwald. Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke ist gesichert. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist die für die Wohnbebauung vorgesehene kleine Fläche als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Trösel zugehörig zu beurteilen und grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Beschreibung der Bestandsituation erfolgt unter Punkt 7.1 dieser Begründung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Bodeninanspruchnahme durch Überbauung und Befestigung von Flächen vorbereitet. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage der Baugrundstücke sind für die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken Veränderungen des Geländes durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern zu erwarten. Die exponierte Lage der geplanten Siedlungsfläche macht es erforderlich, das Schutzgut Landschaftsbild dergestalt in die Abwägung einzustellen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen wird.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die im Bebauungsplan vorgesehenen Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen der Beeinträchtigungen aufgelistet und gegenübergestellt.

Durch den B-Plan vorbereitete Beeinträchtigung

Minderung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigung

1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

1.1 Biotopschutz

Die geplante Siedlungsfläche umfasst lediglich eine Fläche von 1.465 qm. Diese Fläche wird derzeit als Freizeitgarten genutzt und weist eine intensiv bewirtschaftete Grasfläche auf. Aus diesem Grund stellt sie keine für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Fläche dar. Für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ist aufgrund der notwendigen Eingriffe in die Geländegestalt Beseitigung des Gehölzbewuchses auf der Fläche erforderlich.

Ersatzanpflanzungen auf den Baugrundstücken (je Grundstück 3 standortgerechte, heimische Obst- oder Laubbäume, Hecken-/Gebüschanpflanzung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen). Schaffung einer „Privaten Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf der restlichen Fläche des Flurstücks Nr. 18/25. Mit den Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen soll auf der Fläche eine Aufwertung des jetzigen Zustandes erreicht werden.

1.2 Bodenschutz

- Beseitigung der Vegetations- und Bodendecke, von 4 Obstbäumen, 1 Nussbaum sowie einer Hecken-/Gebüschanpflanzung entlang der strassenseitigen Grundstücksgrenzen.

Gehölzanpflanzungen auf den Siedlungsflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen. Festsetzung von Baumstandorten auf den Grundstücken. Beschnittene Hecke als Einfriedung. Dauer-

Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt worden. Ebenfalls in Anlehnung an die umgebende Bebauung ist für jedes Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche mit seitlichen Abstandsflächen gewählt worden. Dadurch - und mit der Festsetzung, dass nur Einzelgebäude zulässig sind - ist sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich bezüglich der Größe der zulässigen Baukörper in die Umgebung einfügt. Aufgrund der starken Geländeneigung auf den Bauflächen ist die Tiefe des Baufeldes mit 11,00 m festgesetzt worden. Die hintere Baugrenze liegt also maximal in einer Entfernung von 14,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bereits die Ausschöpfung der gesamten zulässigen Gebäudetiefe erfordert entweder einen Geschossversatz oder die Anordnung einer Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 1,25 m im hinteren Grundstücksbereich. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist eine größere Tiefe des Baufeldes nicht sinnvoll.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist es notwendig, die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festzulegen, da die vorhandene Firsthöhe der Bebauung auf Flurstück 18/29 relativ zur Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche nicht überschritten werden soll. Um auf der Grundlage dieser Voraussetzung die Bebaubarkeit der Flächen zu überprüfen, wurde ein Probeentwurf für die geplante Siedlungsfläche erstellt (siehe Anhang zur Begründung). Der Höhenverlauf der Apfelstraße wurde anhand der vorhandenen Kanaldeckelhöhen ermittelt. Ergebnis des Probeentwurfs ist, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die Hangsituation und die Vermeidung von unnötigen Abgrabungen nur relativ wenig Spielraum für die Entwicklung der baulichen Nutzung lässt. Analog zur Nachbarbebauung wurde bei der Beispielbebauung folgende vertikale Zonierung der Gebäude gewählt:

1. Ebene

Zufahrtsebene zur Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze, Einfahrtsbereich zur Garage, Anordnung der Garage.

2. Ebene

UG, talseits sichtbar, etwa +2,50 bis +3,00 m über OK Straße

3. Ebene

EG, rundum freistehend, etwa +5,25 bis +5,75 m über OK Straße.

4. Ebene

Ein Dach mit relativ geringer Dachneigung (Festsetzung 23 – 36°) analog zur Nachbarbebauung.

Entsprechend den vorhandenen Firsthöhen der benachbarten Bebauung ist die maximal zulässige Firsthöhe bei etwa +10,00 m über OK Straßenbelag in Verlängerung der bergseitigen Baugrenze festgelegt. Zur Vermeidung von unnötigen Abgrabungen im Vorgarten ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 7,50 m zulässig und es sind Festsetzungen zur Vorgartengestaltung sowie der Höhe von Stützmauern getroffen worden. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Hangneigung und der vorhandenen Firstrichtung auf den Nachbargrundstücken parallel zur Straße anzuordnen.

Bei der Beispielbebauung wurde die Schnittebene für jedes Grundstück anders gewählt. Das zeigt auf, dass Garagen als 2. UG unter dem Wohnhaus angeordnet werden können. Aus diesem Grund ist auf die Festlegung eines verbindlichen Einfahrtsbereiches verzichtet worden. Es ist jedoch nur ein Einfahrtsbereich je Grundstück zulässig. Eine Ausnahme bildet die Parzelle 1, die sich in einem Kurvenbereich der Apfelstraße befindet, in den der Einfahrtsbereich eines Wirtschaftsweges mündet. Hier ist die Zufahrt zum Grundstück nur von der Apfelstraße zulässig.

Je nach Breite des geplanten Gebäudes bzw. der Anordnung der Geschossebenen im Gelände (z.B. bei Geschossversatz) ermöglicht die zulässige Firsthöhe ein mehr oder weniger steil geneigtes Dach. Diesem Umstand trägt die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 23 bis 36° Rechnung. Damit in der exponierten Hanglage der Bebauung eine „ruhige“ Gestaltung der Dachfläche gewährleistet ist, sind gestalterische Festsetzungen bezüglich von Dachaufbauten und Zwerchhäusern getroffen worden.

haft begrünte Pergola über PKW-Stellplätzen.

Festsetzung von Gehölzanpflanzungen auf der o.g. „Privaten Grünfläche“.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl wichtiges Gestaltungsmittel als auch aus ökologischer Sicht wertvoll (CO₂-Austausch, Schaffung eines Kleinklimas, Beschattung).

1.3 Grundwasserneubildungs- und Retentionsfunktion des Bodens

- Versiegelung der Landschaft

Aufgrund der topografischen Situation der Siedlungsfläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist jedoch in Zisternen zu sammeln und zu verwerten.

Für die Herstellung aller im Rahmen der Bebauung zu errichtenden Erschließungs-, Stell- und Nebenflächen ist eine wasserdurchlässige Oberfläche (wassergebundene Decke, Pflaster in Sand verlegt, Fugenpflaster o.ä.) vorgeschrieben.

1.4 Klima, Luft

Die Baulücke mit ihrer geringen Größe befindet sich in keinem Gebiet mit beachtenswerter Schadstoffbelastung, bioklimatischer Ausgleichs- oder Immissionsschutzfunktion.

2. Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der exponierten Höhenlage
- Eingriffe in die Geländegestalt der Siedlungsfläche

Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Firstrichtung, sodass sich die geplante Bauzeile in die vorhandene Bebauung einfügt. Gestaltfestsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen und zur Anordnung des Gebäudes im Vorgartengelände, zu Abgrabungen und Aufschüttungen, Höhe der zulässigen Stützmauern und zum Einfahrtbereich der Grundstücke.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und der angrenzenden Ausgleichsfläche.

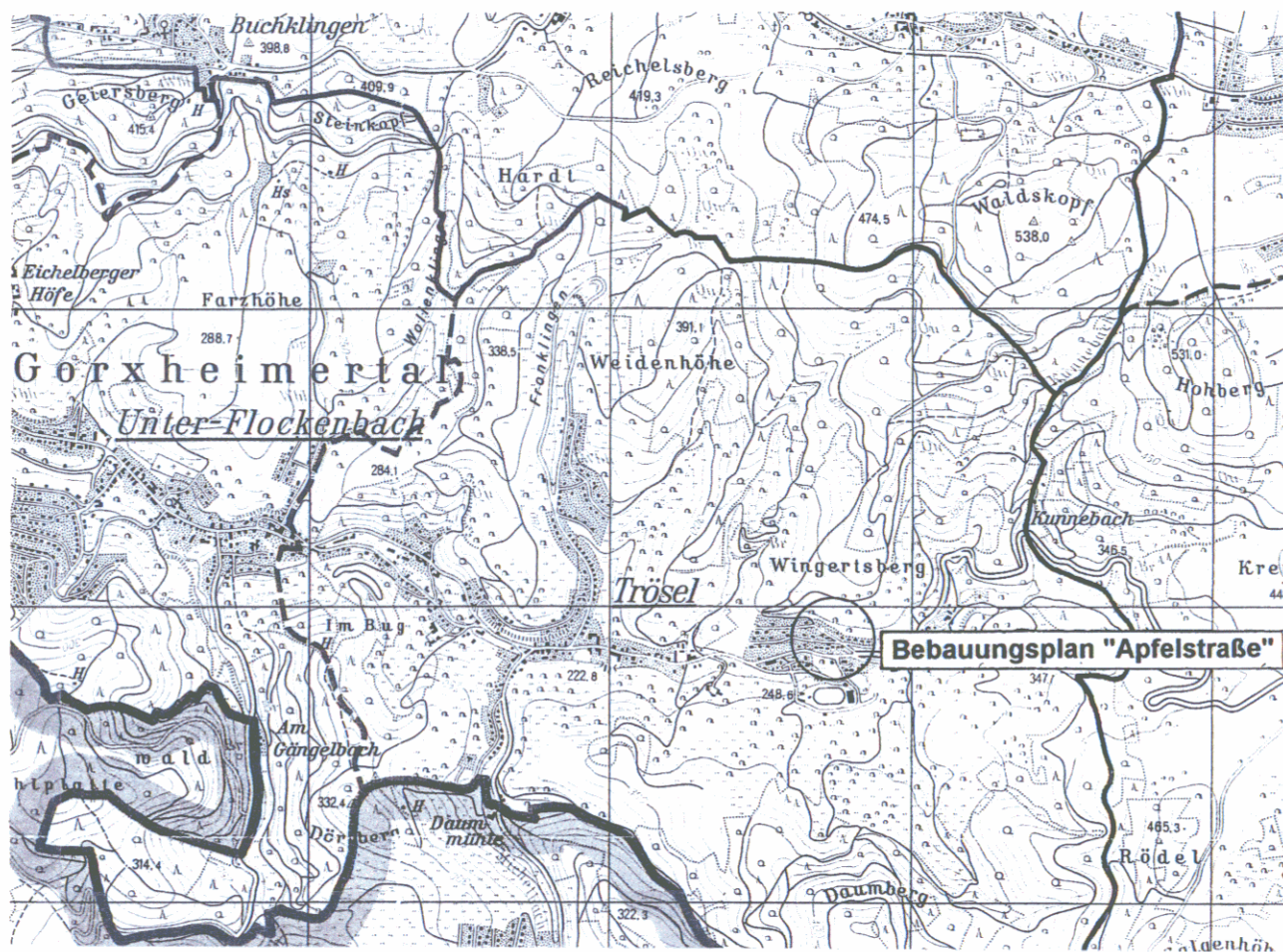
Durch die zahlreichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird.

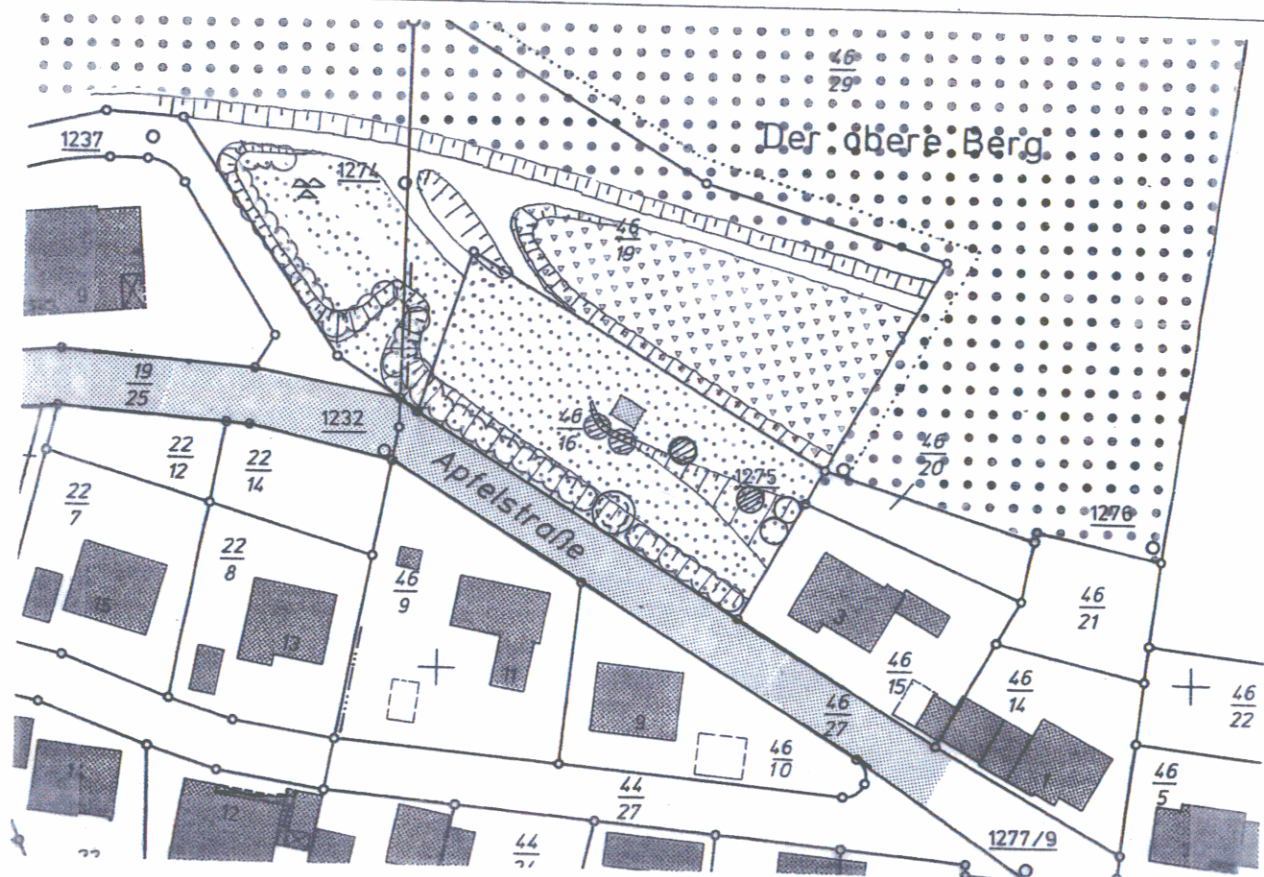
7.4 Forstwirtschaftliche Belange

Auf dem der geplanten Siedlungsfläche benachbarten Grundstück Nr. 46/29 befindet sich Wald. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde aus der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB beträgt der zu fordernde Waldabstand zur Vermeidung von Gefahren bezogen auf die vorhandenen Baumarten und Standortverhältnisse (südexponierter Waldrand aus Stieleiche und Wildkirsche) 25 m. Die überbaubare Grundstücksfläche der Parzelle 3 liegt somit im Einwirkungsbereich von Waldbäumen auf dem Flurstück Nr. 46/29. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass zwischen dem Wald und der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 46/15 die erforderliche Abstandsfläche ebenfalls nicht gegeben ist.

Unter Punkt 3. Überbaubare Grundstücksfläche war im Entwurf des Bebauungsplanes die Waldabstandsproblematik gemäß den Erfordernissen der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 behandelt. In der Novellierung der HBO zum 1.10.2002 ist der betreffende Absatz 15 des § 6 – der den notwendigen Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wäldern, Mooren und Heiden zum Gegenstand hatte – ersatzlos gestrichen. Als Folge der Änderung der HBO werden künftig auch Waldgrundstücke notwendige Abstandsflächen zu Baugrundstücken, die nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar sind, aufweisen müssen. Die Änderung der HBO bedingt den Wegfall eines Privilegs für Waldbesitzer und nunmehr im Grundsatz eine Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern.

Gemäß den Ausführungen in Punkt 3.3 dieser Begründung ist der lediglich aus drei Bauparzellen bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Trösel zuzuordnen. Die Baulücke ist demgemäß nach § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar. Der Bebauungsplan dient also nicht der Schaffung von Baurecht im Sinne des BauGB, sondern der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer exponierten Höhenlage. Aufgrund der geänderten HBO ist nunmehr der erforderliche Waldabstand zur vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 46/29 und der nach § 34 (1) BauGB grundsätzlich zulässigen Bebauung der Parzelle 3 durch den Waldeigentümer zu schaffen.



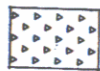


Planzeichen

Bauliche Nutzung



Gebäudebestand
 (Gartenlaube)



Rodung, Gehölzbestand: erhaltende Einzel-
 Bäume (Wildkirsche, Birne), Neuanpflanz-
 ung einiger Laubbäume, Vegetationsschicht
 aus niedrigem Strauchwerk, Gräsern und
 Kräutern

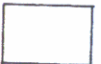
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Wirtschaftswege

Gehölzbestand



Bäume, Kennzeichnung der Art:



Obstbäume



Laubbäume

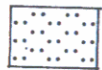


Nadelbäume



Sonstige Bepflanzungen (Hecken-/Gebüsch-
 pflanzung aus heimischen, standortgerech-
 ten Büschen und Sträuchern)

Grünflächen, begrünte Flächen



Wiese im besiedelten Bereich, Zweckbe-
 Stimmung:



Freizeitgarten

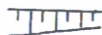


Fläche mit begradigter Geländeoberfläche
 teilweise felsigem Untergrund und dünne
 Vegetationsschicht

Kleinstrukturen, Elemente



Natursteinmauer



Geländestufen (Böschungen)

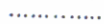


Felsen

Flächen für die Forstwirtschaft



Waldbestand



Waldgrenze (nachrichtlich übernommen)

