

Satzung
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Trösel
(Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1996 (GVBl. I S. 456), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal in ihrer Sitzung am 16.12.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Das im Außenbereich (Flur 4) liegende Flurstück 42/11 (teilweise), wird zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Trösel einbezogen.
Zur Sicherung der Erschließung wird das Flurstück 42/10 (teilweise) in den Geltungsbereich dieser Satzung miteinbezogen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist durch den beigefügten Planteil „Einbeziehungssatzung Wünschmichelbacher Straße“ vom Dezember 2003 eindeutig bestimmt. Der Planteil wird hiermit Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

- 1) Für die Gebäude ist max. ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- 2) Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3) Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:
Traufhöhe max. 4,50 Meter, Firsthöhe max. 7,50 Meter.
Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden über dem natürlichen Gelände.

Weitere Festsetzungen (Baugrenzen, Firstrichtung, Flächen für Garagen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) ergeben sich aus dem Planteil.
Im übrigen richtet sich die zulässige bauliche Nutzung nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende externe Maßnahmen festgesetzt (Flur 5, Flurstück 11, Gemarkung Trösel):

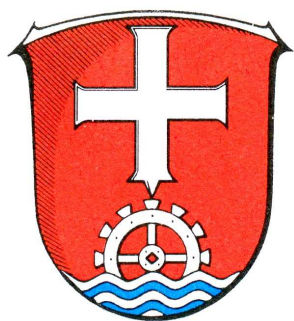
- 1) Extensive Nutzung Grünlandnutzung (2-malige Mahd / Jahr, keine Düngung)
- 2) Überstellung mit hochstämmigen Obstbäumen (pro 100 m² 1 Baum)

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den amtlichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft.

Gorxheimertal, den 16.12.2003.



GEMEINDE GORXHEIMERTAL

Ortsteil Trösel

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Wünschmichelbacher Straße“

Begründung

Dezember 2003

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Anlass der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.....	4
1.3 Planungsvorgaben.....	4
2. PLANUNGSINHALT	5
2.1 Städtebauliches Grundkonzept.....	5
2.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.....	6
3. NATUR UND LANDSCHAFT	7
4. ERSCHLIEßUNG.....	9

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll eine kleine Fläche westlich der Wünschmichelbacher Straße im Anschluss an die bebaute Ortslage von Trösel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Zwecke der Abrundung der Siedlungsflächen einbezogen werden.

Anlass der Planung ist die Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers bezüglich des Neubaus von zwei Wohnhäusern in dem betreffenden Bereich, der bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist und somit derzeit kein Baurecht für das genannte Vorhaben besteht.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden erste Gespräche mit dem zuständigen Kreisbauamt des Kreises Bergstraße hinsichtlich einer möglichen Satzungsaufstellung durch die Bauverwaltung der Gemeinde Gorxheimertal geführt. Im Ergebnis wurde dabei eine Satzung nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Einbeziehungssatzung“) als das geeignete Planungsinstrument für diesen Bereich vorgeschlagen, wenn in diesem Zusammenhang der gegebenen Situation angemessene, ergänzende Nutzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen. Hierunter fallen aufgrund der topographischen Lage z.B. Festsetzungen zur Gebäudestellung und -höhe.

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche in Ortsrandlage, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden kann, da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend angewendet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in ihrer Sitzung am 11.11.2003 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wünschmichelbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Trösel westlich der Wünschmichelbacher Straße (K 17) und umfasst die Flurstücke 42/11 und 42/10 teilweise (Zuwegung) in der Gemarkung Trösel (Flur 4). Die Größe beträgt 2.600 m².

Der Geltungsbereich ist bislang unbebaut und wird derzeit als beweidetes Grünland bzw. Garten genutzt.

1.3 Planungsvorgaben

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da auch in einem Dorfgebiet Wohngebäude zulässig sind, kann die vorliegende Satzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die vorliegende Satzung bedarf somit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB nicht der Genehmigung des Regierungspräsidiums. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb der festgesetzten Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße-Odenwald“.

2. PLANUNGSINHALT

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ermöglicht, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Es wird dabei der Zweck verfolgt, einzelne Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. In räumlicher Hinsicht wird ausdrücklich die Prägung dieser Flächen durch den angrenzenden Bereich verlangt. Dies ist vorliegend der Fall. Die Gemeinde beabsichtigt, das dem Außenbereich zuzurechnende Grundstück 42/11 in den bebauten Innenbereich einzubeziehen, wobei das städtebauliche Gefüge und die bauliche Nutzung dort bereits durch die bestehende Wohnnutzung entlang der Wüschmichelbacher Straße wesentlich geprägt ist.

§ 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulassungsrechts im nichtbeplanten Innenbereich die Aufnahme einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Hiervon wird im Rahmen der vorliegenden Planung in angemessenem Maße Gebrauch gemacht, im übrigen besteht über die Maßgaben des § 34 BauGB eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet zunächst nach den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB der Satzung als Rechtsnorm und im übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich bei der Beurteilung des Zulässigkeitsrechtes von Vorhaben nach § 34 BauGB als Zulässigkeitsvoraussetzung beachtlich.

Weitere Anwendungsvoraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, vor allem mit den Maßgaben des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB. Die Entwicklung aus dem FNP ist vollständig gegeben, die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Bauleitplanung wird eingehalten.

Mit der entwickelten städtebaulichen Konzeption im vorliegenden Plangebiet wird die Entstehung eines klar umrissenen Siedlungsrandes herbeigeführt und die vorhandene Bebauung im hinteren Bereich entlang der Wüschmichelbacher Straße sinnvoll arrondiert.

2.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Topographisch bedingt sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -ausrichtung notwendig. Das Gelände steigt nach Westen relativ stark an, so dass hier beschränkende Festsetzungen zu Vollgeschossen, Trauf- und Firsthöhen aus städtebaulichen Gründen und zur harmonischen Einbindung der geplanten Wohngebäude in das bestehende Ortsbild unerlässlich sind.

Die Gebäudehöhen lehnen sich am bestehenden Kulturdenkmal Wünschmichelbacher Straße 15 (Fachwerkhaus) an, zulässig sind nur ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Ausrichtung der geplanten Wohngebäude orientieren sich an der hinteren Gebäudekante des vorhandenen Fachwerkhäuses, die Firstrichtung wird parallel zum Verlauf der Höhenlinien festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird das natürliche Gelände (Höhenlinie 220 m ü.NN) herangezogen.

Des weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 begrenzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Wünschmichelbacher Straße aus über einen 3,50 Meter breiten privaten Anliegerweg.

Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, wird weiterhin im nördlichen Teil der Standort von Garagen festgelegt.

Zusätzliche gestalterische Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB werden nicht vorgenommen.

Die Festsetzungen werden in der Satzung getroffen, deren Bestandteil auch die Planzeichnung ist.

3. NATUR UND LANDSCHAFT

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertmethode. Diese Methode ist im vorliegenden Fall angemessen, da es sich nur um einen sehr kleinen Bereich handelt und die geplanten Nutzungen relativ genau bestimmt werden können.

Betroffen sind folgende Biotopstrukturen:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte gesamt
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	1.392	37.584
11.221	Hausgarten, Grabeland	14	83	1.162
Biotopwert Bestand:			1.475	38.746

Geplant sind folgende Nutzungen:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte gesamt
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	360	1.080
10.510	Völlig versiegelte Fläche (Anliegerweg)	3	145	435
10.540	Befestigte/begrünte Flächen (Stellplätze)	7	50	350
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	50	300
11.221	Neuanlage Hausgärten	14	970	13.580
Biotopwert Planung:			1.475	15.745

Die Biotopwertdifferenz beträgt somit 23.001 Punkte.

Zum Ausgleich des Defizits erfolgen auf dem Flurstück 11 in der Flur 5 der Gemarkung Trösel folgende Ausgleichsmaßnahme:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte gesamt
06.200	(Pferde-) Weide (intensiv genutzt)	21	1.000	21.000
Biotopwert Bestand:			1.000	21.000

Geplant ist folgende Nutzung:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte gesamt
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese	44	1.000	44.000
04.110	Obstbaum (3 m ² Trauffläche)	31	[30]	930
Biotopwert Planung:			1.000	44.930

Die derzeit intensiv mit Pferden beweidete Fläche soll mit hochstämmigen Obstbäumen überstellt (pro 100 m² ein Baum), aus der intensiven Weidenutzung herausgenommen und nur noch extensiv (max. 2-mal jährliche Mahd) genutzt werden.

Auf der Ausgleichsfläche wird eine Biotopwertverbesserung von 23.930 Punkten erreicht, durch die das Biotopwertdefizit von 23.001 Punkten ausgeglichen werden kann.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert.

4. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche, aus dem vorliegenden Verfahren resultierende öffentliche Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Anliegerweg mit einer Breite von 3,50 m (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche).

Die erforderliche Hausanschlussleitungen gehen zu Lasten des privaten Grundstückseigentümers und sind von diesem eigenverantwortlich zu veranlassen.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich nicht. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser (Anschluss in der Wünschmichelbacher Straße) ist über den Bestand bereits gegeben und auch für das geplante Bauvorhaben durch das gemeindlichen Wasserversorgungsnetz gesichert.