

SLE - CONSULT



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

**Begründung zur
1. Bebauungsplanänderung
„Am Kirchfeld“ für den Bereich
„Herrmann-Löns-Straße 4“**

**im Ortsteil Michelbach
der Gemeinde Aarbergen
Rheingau-Taunus-Kreis**



Rechtsplan

07.07.2014

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Änderungsinhalte	1
2.0	Verfahren	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
4.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	4

1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ vom 27.03.1980 (bekannt gemacht am 29.04.1980) weist den Änderungsbereich „Hermann-Löns-Straße 4“ derzeit als eine Fläche für Gemeinbedarf, hier Kapelle der Neuapostolischen Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, aus.

Nach einem Verkauf der Kapelle, sollen Grundstück und Gebäude nun privaten Wohnzwecken dienen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchfeld“ OT Michelbach für den Bereich „Herrmann-Löns-Str. 4“ Gemarkung Michelbach, Flur 39 Flurstück 199, wurde am 20.03.2014 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen gefasst.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes nimmt die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf zurück und weist hier ein allgemeines Wohngebiet aus.

Die sich nördlich und südlich anschließende Wohnbebauung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt, bei max. 2 möglichen Vollgeschoßen. Diese Vorgaben, sowie sämtliche sonstigen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vollumfänglich für das zu ändernde Grundstück übernommen.

Zur städtebaulichen Ordnung wird eine Überplanung der Flächen anhand einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die von der Änderung betroffenen Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Konkret erfolgt folgende Änderung:

Umwandlung einer Fläche für Gemeinbedarf, Gemarkung Michelbach, Flur 39, Flurstück Nr. 199 in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Gesamtfläche von ca. 845 m².

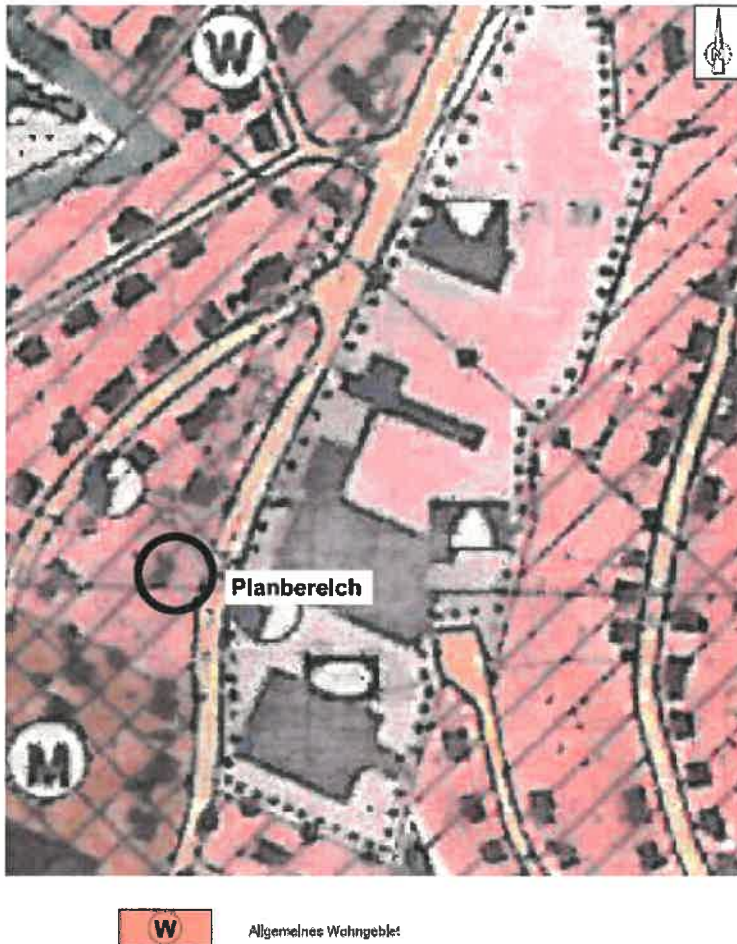
Die max. überbaubare Fläche bleibt durch vorliegende Änderung unverändert. Die im rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

Die Änderung berührt nicht das zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Gemeinde umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption einer freistehenden Einzelhausbebauung. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert.

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan. Außenbereich wird für die Änderung nicht in Anspruch genommen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt werden kann.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Nach Auskunft des Bergamtes des RP Darmstadt sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Das Plangebiet wird von dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerkseigentum „Henri“ (B 03789) überdeckt. Dieses ist beim Amtsgericht Bad Schwalbach eingetragen im Grundbuch Bad Schwalbach, Band I, Blatt 22. Der Eigentümer sollte über die Planungsabsichten informiert werden. Der Bergaufsicht liegt derzeit jedoch kein Antrag auf einen Betriebsplan für Aufsuchungs- oder Gewinnungstätigkeiten vor.

Innerhalb des o.g. Bergwerkseigentums wurde Ende des 19. Jh. ein ca. 22 m tiefer Schacht abgeteuft; auch in einer das Plangebiet überlagernden untergegangenen Bergbauberechtigung ist geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen. Die genaue Lage sämtlicher bergbaulicher Tätigkeiten kann aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmt werden.

Aus Sicherheitsgründen ist daher in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufzunehmen:

„Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten. Sofern Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen ist das Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.“

Es liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte vor, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten.

2.0 Verfahren

Diese Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass von einer Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten, Schutzgütern auszugehen ist.

Gem. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.
§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

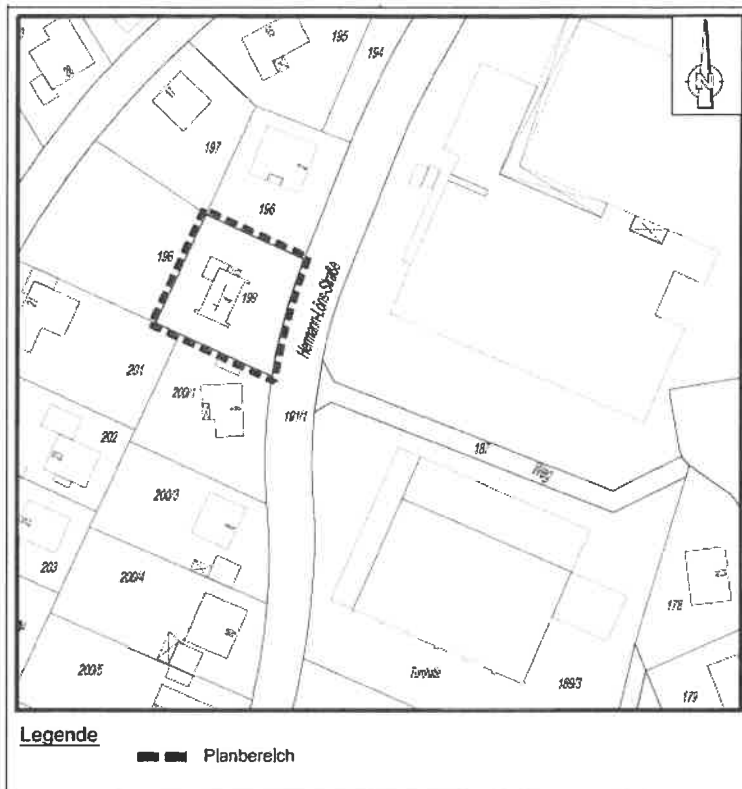
Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:
Aarbergen, Gemarkung Michelbach, Flur 39 Flurstück Nr.: 199
mit einer Gesamtfläche von ca. 845 m².

Der Geltungsbereich wird westlich, östlich, nördlich und südlich unmittelbar durch die bebaute Ortslage des Ortsteiles Michelbach begrenzt.

aktuelle Nutzung:

Kapelle der Neuapostolischen Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung:	WA	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	II	Zahl der Vollgeschoße
	0,4	Grundflächenzahl
	0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o	offene Bauweise

aufgestellt:

Aarbergen, 07. Juli 2014

Für die Gemeinde Aarbergen

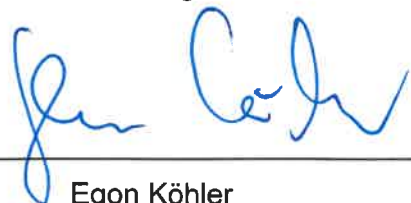


Scheliga
(Bürgermeister)



Bad Camberg, 07. Juli 2014

SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg



Egon Köhler
(Dipl.-Ing.)