



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen

**Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Unterm Griffelgraben“

Planstand: 23.05.2013

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth
Cand. B.Sc. Cathrin Ferber

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....3
 1.1 Veranlassung und Planziel3
 1.2 Räumlicher Geltungsbereich4
 1.3 Übergeordnete Planungen.....5
 2. Inhalt und Festsetzungen.....5
 2.1 Art der baulichen Nutzung5
 2.2 Maß der baulichen Nutzung.....5
 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....5
 2.4 Verkehrsflächen6
 2.5 Orts- und Gestaltungssatzung6
 3. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange6
 3.1 Eingriffsregelung6
 3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht.....7
 3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....7
 4. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....7
 5. Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten8
 6. Immissionsschutz.....8
 7. Denkmalschutz.....8
 8. Sonstige Infrastruktur8
 9. Bodenordnung.....8
 10. Städtebauliche Vorkalkulation.....8

Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen hat in ihrer Sitzung am 31.01.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterm Griffelgraben“ im Ortsteil Rückershausen beschlossen. In der Beschlussvorlage wird bzgl. der Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeführt: „Die Eigentümer des Flurstückes 9 (Limburger Straße 4a) im Ortsteil Rückershausen sind an die Gemeinde Aarbergen mit der Anfrage herangetreten, das genannte Flurstück mit einem Wohngebäude zur Eigennutzung bebauen zu dürfen“.

Die Notwendigkeit für die Durchführung bauleitplanerischer Maßnahmen folgt aus der Tatsache, dass nach Überprüfung und Abstimmung der planungsrechtlichen Situation mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis, die Möglichkeiten der Bebauung aufgrund der Bestimmungen des § 34 BauGB derzeit nicht bestehen, da nur eine Teilfläche des genannten Flurstückes als dem unbeplanten Innenbereich zugehörig bewertet werden kann und im Übrigen die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einer baulichen Nutzung entgegensteht. Da die Gemeinde Aarbergen die Arrondierung der Ortslage durch die Aktivierung von Bauland als wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungspolitik erachtet, sollen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehöriger Garage, Stellplätzen und Nebenanlagen entsprechend der Vorgaben des im Anhang beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen werden.

Das Plangrundstück befindet sich auf einem Hochplateau an der B54 (Limburger Straße) (=Ortsdurchfahrt von Rückershausen). Eine Böschung bildet einen Querriegel, sodass eine grundstücksinterne verkehrliche Erschließung des Plangrundstücks auf die Limburger Straße nicht möglich ist. Eine Verkehrsanbindung kann somit nur über das angrenzende Flurstück 8 erfolgen, planungsrechtlich erfolgt die Sicherung der Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 9.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plateaugrundstück für eine Bebauung vorbereitet werden und damit eine Arrondierung des bestehenden Ortsrandes erfolgen soll. Die Größe des Plangebietes beträgt 2.062 qm, so dass der maßgebliche Schwellenwert der

Grundfläche ebenfalls deutlich unterschritten wird. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Rückershausen. Es umfasst gegenwärtig eine Gartenfläche sowie einen mit Laubgehölzen zugewachsenen Bereich. Die Erschließung ist bereits gegenwärtig nur über das angrenzende Flurstück 8 und einen unbefestigten Weg, der dort beginnt, möglich. Nach Westen schließen sich weitere Laubgehölze an, nach Norden und Süden befinden sich bereits bebaute Hausgrundstücke, im Osten verläuft unterhalb einer steilen Böschung die B 54.

Das Plangebiet im Luftbild



<http://maps.google.de/>

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.062 qm. Auf die Wohnbaufläche entfallen 1.045 qm und die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1.017 qm.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan trägt diesem insofern Rechnung, als dass auf dem westlichen Teil des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gebüsch trockenwarmer Standorte festgesetzt werden. Im Übrigen ist die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unbeachtlich, da in diesem Fall ein Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden. Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 1.1 dieser Begründung wird hierauf Bezug nehmend formuliert: „Zulässig ist ein Wohngebäude.“

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen, wobei diese Parameter unter Würdigung der Bebauung im umgebenden Bestand sowie den Planungsabsichten des Vorhabenträgers gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan gewählt wurden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

In Ergänzung werden eine Traufhöhe von maximal 7,5 m und eine Firsthöhe von max. 10,5 m über Erdgeschoss Rohboden festgesetzt, um einer übermäßigen Höhenentwicklung des Gebäudes entgegenzuwirken und damit negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausschließen zu können. Die zulässige Höhe des Erdgeschoss Rohboden wird auf max. 176,75 m ü.NN. begrenzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. den einschlägigen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes am südlichen Rand des Plangebietes in einem Abstand von 3,0 m zum angrenzenden Flurstück 10 angeordnet. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Abmessung von 21,5 x 14 m entspricht dem Gebäudegrundriss einschließlich Dachüberständen, Terrassen usw. gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Garage wird unter Würdigung des Mindestgrenzabstandes zu der bestehenden Grundstücksgrenze zu Flurstück 10 im Süden bzw. der geplanten Grundstücksgrenze im Osten ausgewiesen. Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen gilt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die B 54 außerhalb des OD-Bereiches. Im Übrigen liegt es topographisch deutlich über dem Höhengniveau der Bundesstraße. Eine direkte Anbindung an die Straßenverkehrsfläche ist daher aus den einschlägigen rechtlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes als auch der gegebenen topographischen Situation nicht möglich. Insofern ist es geplant, die Verkehrserschließung über die bereits vorhandene Zufahrt auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 8) abzuwickeln. Die Eigentümer haben bereits die entsprechende Bereitschaft hierfür in Aussicht gestellt. Planungsrechtlich wird die Verkehrserschließung durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 8 zu Gunsten des Flurstückes 9 sichergestellt.

2.5 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 HBO werden Gestaltungsvorschriften zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farbtönen (braun, anthrazit) zu verwenden. Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen einschließlich Flachdächer zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten.

3. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu

berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Übrigen entfällt bei Bebauungsplänen, die im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Im vorliegenden Fall kann allerdings durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gebüsche trockenwarmer Standorte eine naturschutzfachliche Aufwertung von Teilen des Plangebietes und damit eine Eingriffskompensation erzielt werden.

3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

4. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die das Nachbargrundstück Flurstück 8 versorgende Wasserzu- und Abwasserkanalleitung (Mischsystem) werden bis an das Plangebiet verlängert, um den notwendigen Anschluss an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur herzustellen. Da nur ein weiteres Wohnhaus an die bereits bestehende Kanalleitung angeschlossen wird, ist diese ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Versorgungsmengen aufzunehmen. Leistungssteigende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Die Durchführung ggf. notwendiger Erschließungsmaßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger nach Maßgabe der gemeindlichen Vorgaben.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile (Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen).

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5. Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Gemeinde Aarbergen liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

6. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

7. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

8. Sonstige Infrastruktur

Die Syna weist auf die vorhandenen Erdkabel sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hin. Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen. Die Bestandsunterlagen sind bei der Zentralen Planauskunft in 65929 Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4 (geo.service@syna.de) einzuholen.

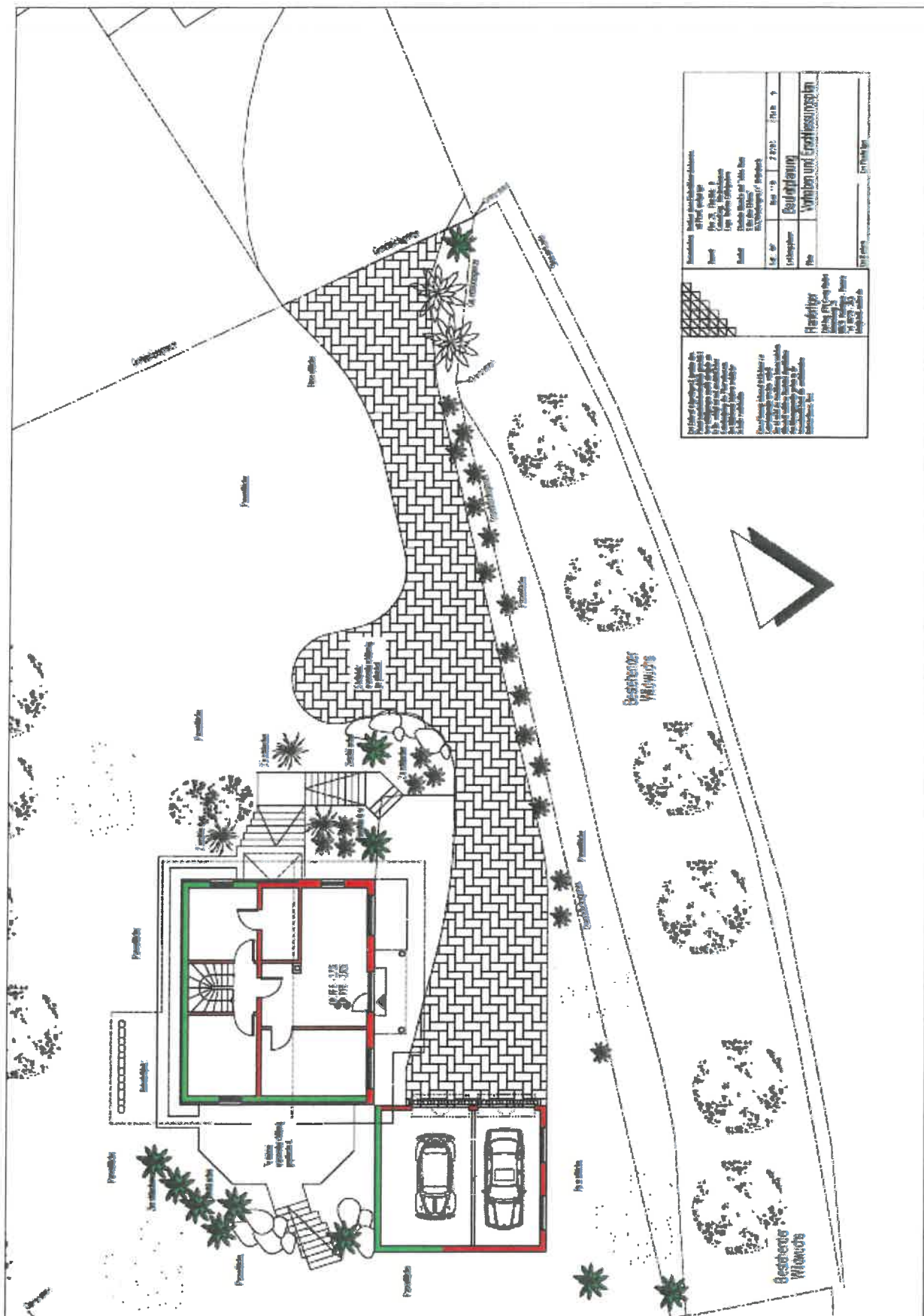
9. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen voraussichtlich keine Kosten.

Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan



Ingenieurbüro Walter, Aarbergen