

Bauleitplanung

Gemeinde Schöffengrund

1. Änderung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“, Ortsteil Schwalbach

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4
4. Planverfahren	4

Anlage:

Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“

1. Veranlassung und Planung

Durch den seit Mai 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ sollte der erhebliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Schalbach teilweise gedeckt werden, da die Gemeinde Bauwilligen keine Baugrundstücke anbieten konnte. Es wurden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zusätzlich dürfen das Keller- oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgeführt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise der Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden. Dadurch können die Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Damit durch die max. zulässige zweigeschossige Bauweise keine zu hohen Gebäude entstehen können, wurden zusätzlich die textlichen Festsetzungen geringfügig wie folgt geändert/ergänzt:

Gestrichene Festsetzungen:

- Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss sind baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Keller- oder Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
- Anstelle des Dachgeschosses darf ein einziges Staffelgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von 6° gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.

Zusätzlich aufgenommene Festsetzungen:

- Die Traufhöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 6,50 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf max. 0,5 m über das Geländenniveau (gewachsener Boden), gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen. Bei Gebäuden, die ohne Keller gebaut werden, gilt das Maß für die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Vorgenommene Ergänzungen (Ergänzungen sind unterstrichen dargestellt):

- Die Dachneigung für die Hauptdächer der eingeschossigen Wohngebäude ist zwischen 20° und 50° zu wählen. Die Dachneigung für die Hauptdächer der zweigeschossigen Wohngebäude ist bis maximal 25° zulässig.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung trotz der nun zulässigen 2-geschossigen Bauweise nur geringfügig bzw. gar nicht erhöht wird.

Durch die Änderung wird dennoch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke erhöht.

Da keine weiteren Änderungen vorgenommen werden, müssen die übrigen Festsetzungen nicht explizit begründet werden. Dennoch wird ergänzend auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen.

Im Plangebiet ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schwalbach, in den Fluren 1, 2 und 14, Gewinnbezeichnung „Am Weißen Stein“.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bebaute Ortslage Schwalbach an. Westlich, nördlich und östlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Da durch die Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen lediglich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird kann gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff entstehen. Damit die Höhe der zweigeschossig errichteten Gebäude nicht zu groß wird, wurden geeignete Festsetzungen zur Beschränkung dieser aufgenommen. Eine wesentliche Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist daher auch nicht möglich.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bauleitplan wurde daher im einstufigen Verfahren aufgestellt.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Da der Bebauungsplan nur geringfügig geändert wurde, war trotz der Corona-Pandemie keine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes erforderlich.

27.08.2020

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

