

Gemeinde Freigericht

**Bebauungsplan Nr. 1-08-2
„1. Änderung Brückebach“, Ortsteil Somborn**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80089-P
Stand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planung.....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Beschreibung des Bestandes	3
4. Derzeitiges Baurecht	4
5. Planung	5
6. Eingriff / Ausgleich	6
7. Umweltprüfung	6

1. Ziel der Planung

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brückebach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Grundstücken, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen und auf denen bisher lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig waren, zukünftig auch die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses zu ermöglichen. Zudem sollen den jeweiligen Grundstückseigentümern, gegenüber der bisherigen Rechtssituation, durch die Aufhebung der Regelung zur Hauptfirstrichtung bzw. durch die Zulässigkeit von Kniestöcken umfassendere baugestalterische Möglichkeiten geschaffen werden. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes „Brückebach“ gelten auch weiterhin fort.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, können nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt werden. Da diese Voraussetzungen für diesen 1. Änderungsplan gelten, kann für diesen deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Somit kann bei diesem Änderungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden (vgl. hierzu Kap. 6). Auch unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung (vgl. hierzu Kap. 7).

3. Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes umfasst im Wesentlichen die Baugrundstücke, die beiderseits der Straßen „Zum Schottengrund“, „Zur Dicken Tanne“ und „Zur Kreuzhohle“ sowie diejenigen, welche zwischen der Straße „Zum Bildstock“ und der Straße „Vor der Oberwiese“ liegen. Zudem gehören diejenigen dazu, die unmittelbar südwestlich an die Brückenstraße bzw. östlich an die Straße „Zur Marienruhe“ angrenzen.

Von wenigen Baulücken abgesehen, befinden sich auf den einzelnen Grundstücken dieses 1. Änderungsplanes, traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße, frei stehende Wohngebäude. Diese wurden dabei so errichtet, dass sie augenscheinlich, auch im Bereich von Grundstücken mit unterschiedlichen topographischen Verhältnissen, lediglich über ein Vollgeschoss verfügen. Bei dem überwiegenden Teil der Gebäude, die zumeist über ein Satteldach verfügen, wird auch das Dachgeschoss, teilweise auch Teile des Kellergeschosses, zu Wohnzwecken genutzt. Die jeweiligen Garagen wurden entweder frei stehend auf den Grundstücken oder als Grenzbauten errichtet, teilweise wurden sie aber auch, innerhalb der Grenzabstandsflächen stehend, unmittelbar an das jeweilige Wohngebäude angebaut. Die straßenrandnahen Grundstücksfreiflächen werden als Vorgärten genutzt oder dienen als Kfz-Abstellplätze bzw. als Zufahrten zu den Garagen. Die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen stellen sich dagegen als

Hausgärten dar, innerhalb derer zumeist verschiedene Laub- und Nadelgehölze stehen.

Auch die umliegenden Bereiche sind mit Wohngebäuden bebaut, wobei diese sich entweder als Einzel- bzw. als Doppelhäuser oder als Reihenhaushgruppen darstellen. Insbesondere die Gebäude, die unmittelbar westlich der Straßen „Zur Marienruhe“ stehen, die nördlich an die Brückenstraße bzw. unmittelbar nördlich an die südlichen Abschnitte der Straße „Oberwiese“ angrenzen, verfügen über zwei Vollgeschosse. Die sonstigen Wohnhäuser wurden dagegen mit nur einem Vollgeschoss errichtet. Die Ausgestaltung der Freiflächen ist dabei mit der der Grundstücke vergleichbar, die im Bereich des 1. Änderungsplanes liegen.

4. Derzeitiges Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brückebach“, der im Jahr 1990 rechtskräftig wurde, umfasst neben den Grundstücken, die zum 1. Änderungsplan gehören, auch die Bauflächen, die westlich der Straße „Zur Marienruhe“, nördlich der Brückenstraße, beiderseits der Waldstraße und der Straße „Oberwiese“, westlich der Barbarossastraße, nördlich der Straße „Am Rain“ sowie westlich der Flurstraße liegen.

Während der überwiegende Teil des Gebietes als „Reines“ oder „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist, werden insbesondere die Baugrundstücke, die zwischen der Waldstraße im Norden und der Brückenstraße im Süden liegen, als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die Bereiche, die zwischen der Rothenbacher Straße im Westen und der Barbarossastraße im Osten liegen (Anwesen Rothenbacher Straße Nr. 2, 4, 4a, 6 und 8 sowie Barbarossastraße Nr. 50, 50a und 52) sind dagegen als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Innerhalb der einzelnen Quartiere, die in ihren Randbereichen jeweils durch die o. g. Straßen begrenzt werden, sind flächig ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind. Innerhalb dieser dürfen dabei, jeweils in offener Bauweise, zumeist Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 errichtet werden. Auf den im Geltungsbereich des 1. Änderungsplanes gelegenen Grundstücken sind dagegen Gebäude mit nur einem Vollgeschoss bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 zulässig. Dabei müssen die Gebäude durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden.

Neben diesen Regelungen enthält der „Ursprungsbebauungsplan“ verschiedene Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, zu Garagen und Nebengebäuden sowie zur grünordnerischen Ausgestaltung der Vorgärten. Darüber hinaus sind auch baugestalterische Festsetzungen aufgeführt, u. a. zur Unzulässigkeit von Kniestöcken, zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Grundstückseinfriedungen sowie zu Standorten von Mülltonnen und Mülltonnenschränken.

5. Planung

Dieser 1. Änderungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs ausschließlich zwei Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, nämlich die Zahl der Vollgeschosse sowie – daraus resultierend - die Geschossflächenzahl. Außerdem wird die bisher festgesetzte Hauptfirsrichtung aufgehoben und in einem baugestalterisch zulässigen Umfang die Errichtung eines Kniestocks ermöglicht. Alle sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes „Brückebach“ gelten weiterhin fort.

Wie bereits in Kap. 3 erwähnt, sind im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Brückebach“ Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im Bereich des 1. Änderungsplanes dürfen dagegen lediglich Gebäude mit nur einem Vollgeschoss errichtet werden.

Im Hinblick auf den politischen Grundgedanken, der insbesondere den Vorgaben des § 13a BauGB entspricht, wonach Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in Ortsrandlagen oder sonstiger Außenbereichsflächen einzuräumen ist, soll zukünftig auch den Grundstückseigentümern der Wohnbaugrundstücke, die im Geltungsbereich dieses 1. Änderungsplanes liegen, die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Gebäude um ein zweites Vollgeschoss erweitern zu können. So kann dann entweder das Dachgeschoss so ausgestaltet werden, dass es bauplanungsrechtlich zum zweiten Vollgeschoss wird oder es kann durch eine entsprechende Aufstockung der jeweiligen Gebäude weiterer Wohnraum geschaffen werden. Vor dem gleichen Hintergrund wird in einem baugestalterisch verträglichen Umfang die Errichtung eines Kniestocks zugelassen, wobei dieser bis zu einer Höhe von bis zu 0,75 m errichtet werden darf. Damit diese baulichen Erweiterungen auch möglich sind, ohne dass die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes reduziert werden muss (dies wäre bei der Beibehaltung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 erforderlich), wird neben der geänderten Regelung zur Zahl der Vollgeschosse die Geschossflächenzahl auf 0,8 angehoben. Somit werden durch diese Regelungen für die Grundstücke im Bereich des 1. Änderungsplanes die gleichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen wie sie im überwiegenden Teil des Baugebietes bereits derzeit bestehen (zwei Vollgeschosse bei einer GFZ von 0,8).

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bereits weitgehend bebauten Wohnquartiers. Daher wird insbesondere im Hinblick darauf, dass den jeweiligen Grundstückseigentümern – gegenüber der bisherigen Rechtssituation – umfassendere baugestalterische Möglichkeiten hinsichtlich der Ausrichtung des Hauptfirstes des jeweiligen Gebäudes eröffnet werden sollen, kein städtebauliches Erfordernis mehr gesehen, die Ausrichtung des Hauptfirstes strikt vorzugeben. Daher wird die entsprechende Festsetzung aufgehoben (diese sah bisher weitgehend traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße stehende Gebäude vor).

Da die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes „Brückebach“, insbesondere die baugestalterischen Festsetzungen auch weiterhin für den Änderungsplan gelten, können somit auch zukünftig in diesem Bereich lediglich Gebäude entstehen, die sich z. B. hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachgestaltung an die umliegende Nachbarbebauung anpassen. Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch überhohe Gebäude im Bereich des 1. Änderungsplanes können ausgeschlossen werden, da diese Grundstücke insbesondere im Westen und Norden durch die ihnen vorgelagerten und bereits derzeit baulich genutzten

Grundstücke nördlich der Brückenstraße bzw. westlich der Straße „Zur Marienruhe“ ausreichend optisch gegen die freie Landschaft abgeschirmt sind.

6. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Da allerdings, wie in Kap. 5 dieser Begründung dargelegt, dieser 1. Änderungsplan lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine Anhebung der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl für zulässig erklärt, werden durch diesen Änderungsplan - gegenüber der bisherigen Rechtsituation – keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Wie bereits unter Kap. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Änderungsplan gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, d. h. durch die Änderung oder Aufstellung derartiger Bebauungspläne werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung verfällt. Da dieser 1. Änderungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieser deshalb auch vor diesem Hintergrund ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

7. Umweltprüfung

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, kann gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes und von bestimmten Pflichten entlastetes Verfahren durchgeführt werden. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem 1. Änderungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemeinde Freigericht

Bebauungsplan Nr. 1-08-2 „1. Änderung Brückebach“, Ortsteil Somborn

S a t z u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80089-P
Stand: April 2019

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. I S. 59) sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht am 23.05.2019 den Bebauungsplan 1-08-2 „1. Änderung Brückebach“ im Ortsteil Somborn - bestehend aus 5 Seiten - beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

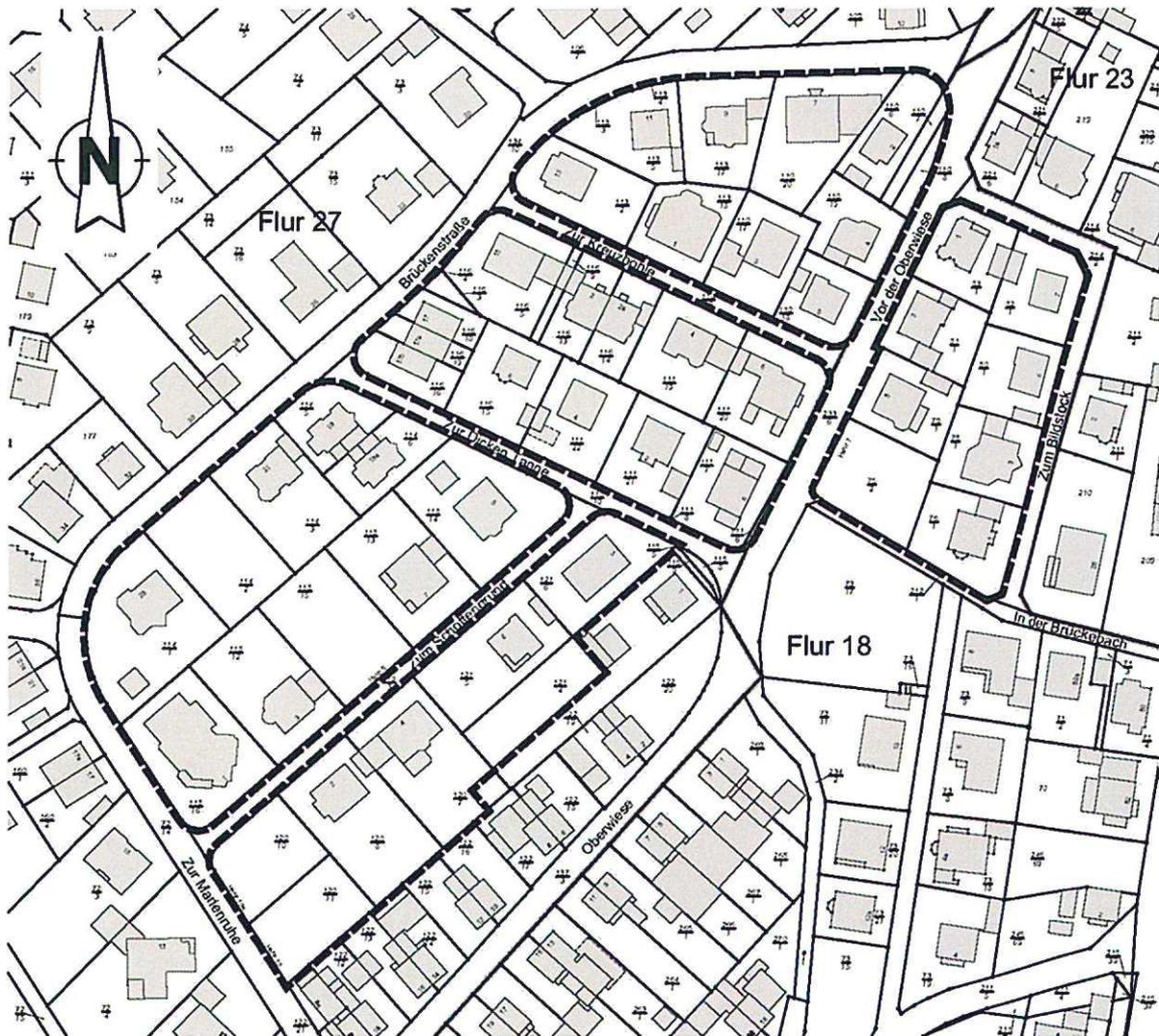
Zum Geltungsbereich gehören:

- die Anwesen Brückenstraße Nr. 7, 9, 11, 13, 15, 17/17A/17B, 19/19A, 21 und 25 sowie das Grundstück Flur 27 Nr. 114/2, das zwischen den Anwesen Brückenstraße Nr. 21 und 25 liegt,
- die Anwesen „Zum Schottengrund“ Nr. 1 bis 4, 6, und 7, die Grundstücke Flur 27 Nr. 120/10 und 120/11, die unmittelbar westlich des Anwesens „Zum Schottengrund“ Nr. 2 liegen sowie das Grundstück Flur 27 Nr. 118/15, das zwischen den Anwesen „Zum Schottengrund“ Nr. 3 und 7 liegt,
- die Anwesen „Zur Dicken Tanne“ Nr. 2 bis 6,
- die Anwesen „Zur Kreuzhohle“ Nr. 1, 2/2A bis 6,
- die Anwesen „Vor der Oberwiese“ Nr. 1 bis 5 sowie das Grundstück Flur 27 Nr. 75/2, das unmittelbar östlich des Anwesens „Vor der Oberwiese“ Nr. 5 liegt sowie
- die Anwesen „Zum Bildstock“ Nr. 1, 3, 5, und 7.
-

Zum Geltungsbereich gehören zudem:

- das Grundstück Flur 27 Nr. 116/9, das zwischen dem Anwesen „Zum Kreuzhohle“ Nr. 2 und dem Anwesen Brückenstraße Nr. 15 liegt,
- die Grundstücke Flur 27 Nr. 116/3 und 116/4, die zwischen den Anwesen Brückenstraße Nr. 15 und 17 liegen,
- die Grundstücke Flur 27 Nr. 110/7 und 110/8, die zwischen dem Straßengrundstück der Straße „Vor der Oberwiese“ und dem Anwesen „Vor der Oberwiese“ Nr. 2 liegen sowie
- in einer Tiefe von 12 m die westlichen Teilflächen des Grundstückes Flur 27 Nr. 121/4 (Anwesen „Zur Dicken Tanne“ Nr. 1), die unmittelbar südlich an die südliche Grundstücksgrenze des Anwesens „Zum Schottengrund“ Nr. 6 angrenzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt.



Geltungsbereich der Satzung

§ 2 Regelungsumfang

Diese 1. Änderung gemäß § 13a BauGB ersetzt und ändert innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Brückebach“ nur hinsichtlich der in den nachfolgenden §§ 3 bis 5 aufgeführten Regelungen und Hinweisen.
Alle übrigen Festsetzungen, Regelungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Brückebach“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

§ 3

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1) Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
- 2) Geschossflächenzahl: 0,8
- 3) Die Festsetzung „Hauptfirstrichtung“ wird aufgehoben.

§ 4

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Die Errichtung von Kniestöcken ist bis zu einer Höhe von bis zu 0,75 m zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossfläche (Rohbau) und der Dachhaut.

§ 5

Hinweise

- 1) Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz, Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 2) Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

Verfahrensvermerke der Satzung

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.02.2019 bis 11.03.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 23.05.2019

18.6.2019
Datum Unterschrift



A. Eitz
Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 23.05.2019 beschlossenen Bebauungsplan 1-08-2 „1. Änderung Brückebach“, bestehend aus dem Satzungstext (5 Seiten), wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan (in Textform) wird hiermit ausgefertigt.

25.06.2019
Datum



A. Eitz
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

27.06.2019
Datum Unterschrift



A. Eitz
Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. I S. 59)