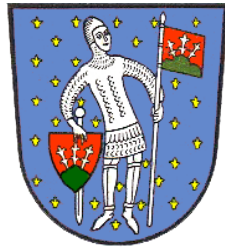


Stadt Lauterbach



Bebauungsplan „Bäumenwiese“, 1. Ergänzung

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
4	Planaufstellungsverfahren	6
5	Festsetzungen.....	6
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	6
7	Bodenordnung	7

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Unter der Adresse „An der Ritsch 31“ sind die Grundstücke 150 und 151 (Flur 13) mit einem Wohnhaus bebaut. Es ist geplant, das vorhandene Gebäude durch ein neues Wohnhaus zu ersetzen. Aufgrund veränderter eigentumsrechtlicher Verhältnisse sind die Grundstücke erschließungstechnisch neu dem Buchenweg zuzuordnen. Aktuell besteht über den Buchenwegs eine Zufahrt zu den Grundstücken. Im betreffenden Abschnitt ist der Buchenweg jedoch nicht ausgebaut und nicht gewidmet.

Das Grundstück liegt im unmittelbaren Anschluss an das vollständig erschlossene und bebaute Wohngebiet (Bebauungsplan „Bäumenwiese“).

Die vorhandene Bebauung ist genehmigt, wegen der formell nicht gegebenen Erschließung und der Lage außerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Bäumenwiese“ ist das Grundstück dem Außenbereich zugeordnet.

Eine Neubebauung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lauterbach die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt. Die Neunutzung bebauter Flächen entspricht den städtebaulichen Geboten zur Innenentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst in der Flur 13 der Gemarkung Lauterbach die Flurstücke 150 und 151 sowie ein Teilstück der Wegeparzelle 557 in der Verlängerung des Buchenweges. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 3.400 m².

Die Flächen liegen topografisch am oberen Ende des Baugebiets Bäumenwiese und sind nach Nordosten exponiert. Ca. 100 m südlich (Luftlinie) befindet sich das Gelände des Krankenhauses.

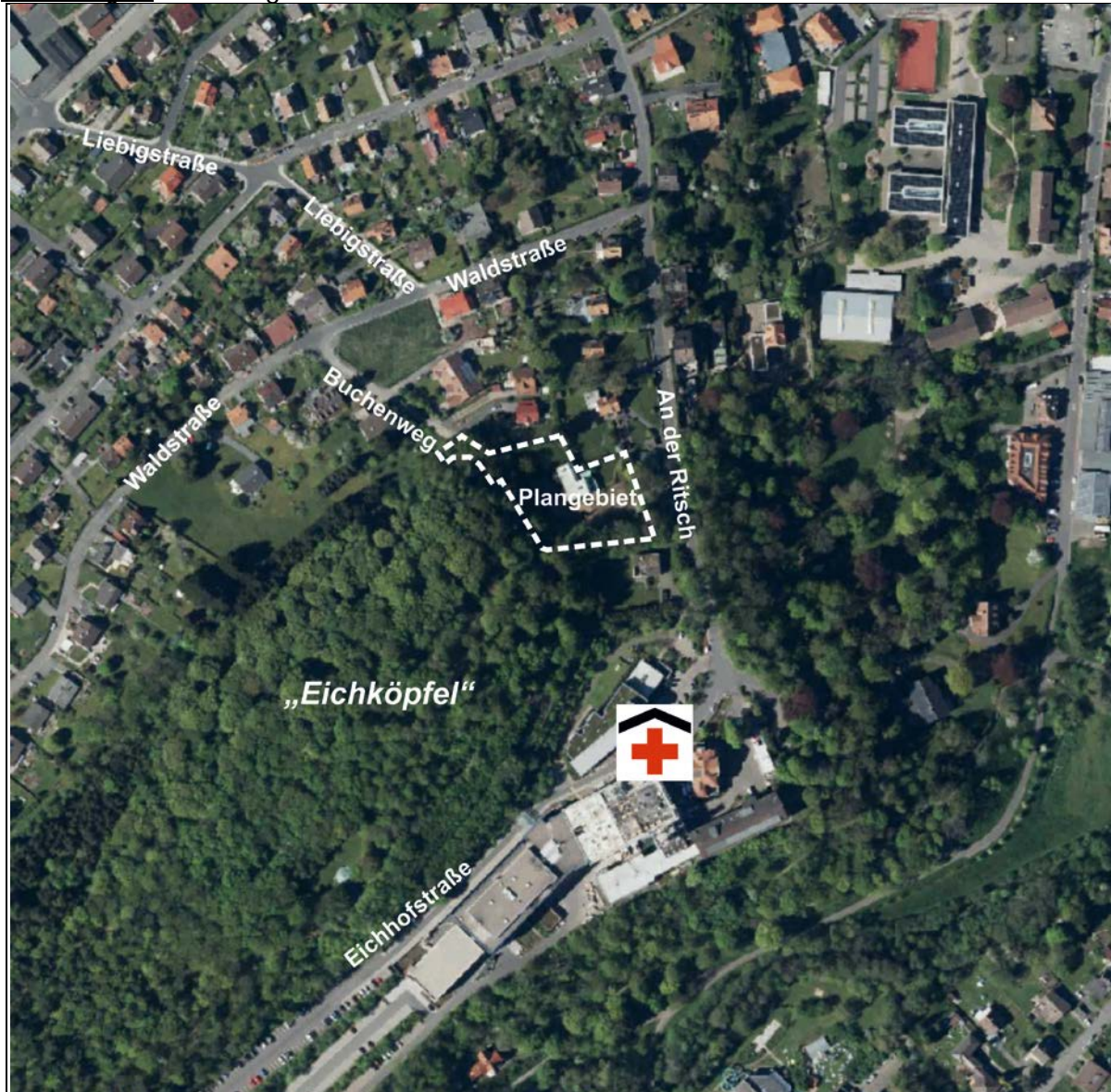
Im Norden grenzt unmittelbar das Wohngebiet „Bäumenwiese“ an, im Westen der waldbestandene „Eichköpfel“.

In Richtung Süden verläuft ein geschotterter Waldweg. Der Weg ist gleichzeitig Versorgungsstrasse für wichtige Wasserleitungen.

Das Gebiet ist über die vorhandenen örtlichen Straßen Liebigstraße und Buchenweg im Wohngebiet „Bäumenwiese“ erschlossen.

Die Parzellen innerhalb des Plangebietes sind mit einem Wohnhaus bebaut, die Freiflächen sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, zum Teil gärtnerisch gestaltet.

Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

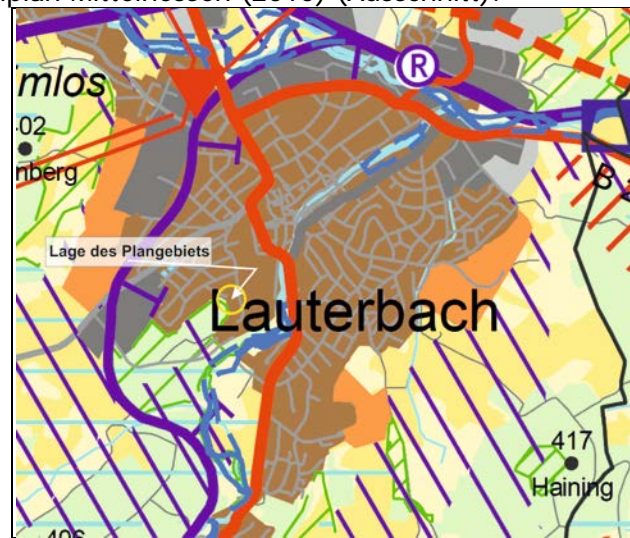
Das vorhandene Wohnhaus steht auf den Flurstücken 150 und 151. Aufgrund von Veränderungen an den Grundstücken 153/1 bis 153/4 ist der Anschluss an die Straße „An der Ritsch“ weggefallen. Die Zufahrt ist über den „Buchenweg“ organisiert, der in Höhe des Grundstücks jedoch nicht ausgebaut ist und auch nicht als Erschließungsstraße gewidmet ist. Der Planbereich ist nicht im Bebauungsplan „Bäumenwiese“ und nicht in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bäumenwiese“ erfasst. Damit ist weder das bestehende Wohnhaus formell erschlossen noch kann eine Neubebauung genehmigt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage wird der Bebauungsplan „Bäumenwiese“ ergänzt.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und im Regionalplan Mittelhessen 2010 verankert.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (2010) (Ausschnitt):

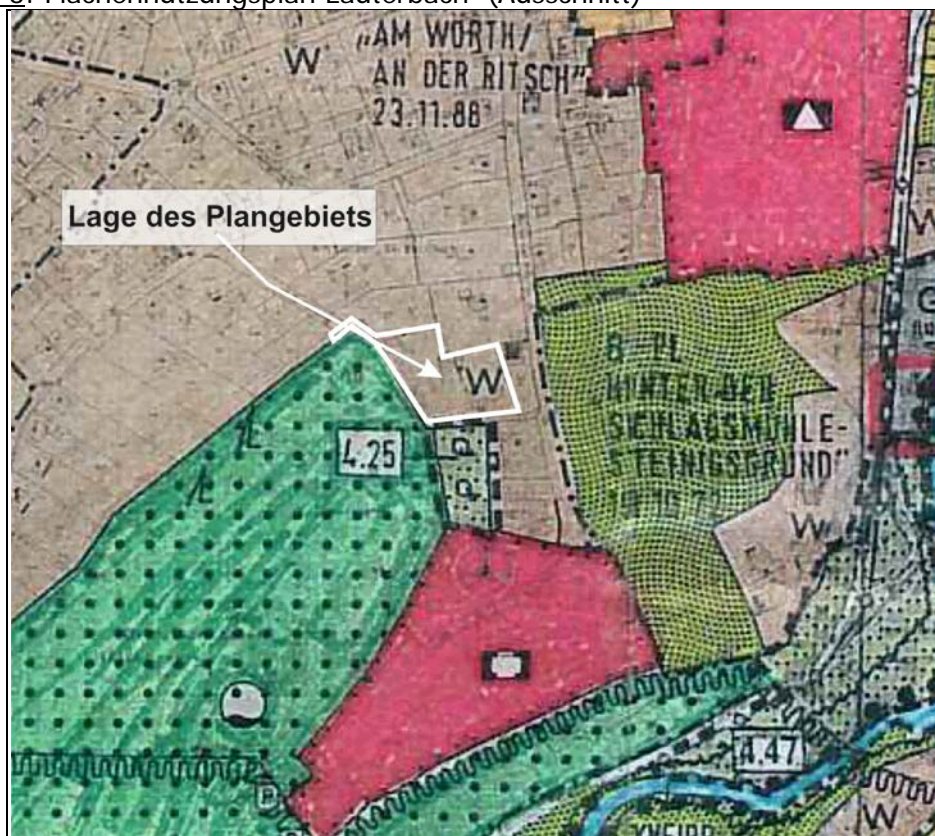


Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand, die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen-Bestand, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Lauterbach (Ausschnitt)



4 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Bebauungsplan wird ein bebautes Grundstück, für das der Ersatz des bestehenden Wohngebäudes durch einen Neubau ansteht, formell überplant. Faktisch sind die erfassten Grundstücke und die Bebauung Teil der bestehenden Baugebiete. Die Ergänzung des Bebauungsplanes „Bäumenwiese“ berührt die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht, die Bebauungsplanergänzung wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

5 Festsetzungen

Mit der Definition der **Art der baulichen Nutzung** als Reines Wohngebiet wird die im übrigen Baugebiet „Bäumenwiese“ geltende Nutzungsart aufgegriffen. Es besteht keine Veranlassung, ergänzende Nutzungen zu ermöglichen oder Einschränkungen zu formulieren.

Auch die Bestimmungen zum **Maß der baulichen Nutzung** (GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, Z = II) werden aus der bestehenden Planung übernommen.

Auf eine Definition von Dachform und Dachneigung wird für das exponiert oberhalb des Baugebiets liegende Plangebiet aufgrund der besonderen Geländesituation abgesehen. Die Vorhabenplanung sieht ein flach geneigtes Pultdach vor, das der örtlichen Situation angemessen ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe max. 7,50 m) wird beibehalten, angepasst wird die zulässige Traufhöhe (6,50 m - vorher: 5 m). Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen zu massiven Baukörper zu vermeiden und um fachliche Anforderungen (Abstand zum Wald) zu berücksichtigen, wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch die Festsetzung von Baugrenzen eng gefasst. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Als Abgrenzung zum anschließenden Wald und Gehölzstrukturen wird entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** bestimmt.

Der an den Buchenweg zum Plangebiet führende Abschnitt der Zuwegung wird als **Verkehrsfläche** festgesetzt. Damit ist die Grundlage geschaffen, die Baugrundstücke formell in das bestehende Erschließungssystem des Baugebiets „Bäumenwiese“ einzubeziehen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Für den Bebauungsplan sind keine besonderen Anforderungen zur Berücksichtigung öffentlicher Belange erkennbar.

In Übernahme früherer Regelungen ist die Baugrenze in einem Abstand von 25 m - 30 m zum benachbarten Wald festgelegt. Als Abgrenzung gegenüber dem Wald und den Gehölzstrukturen ist zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange eine Anpflanzungsfläche zur Anlage einer Hecke bestimmt.

Offene Gewässer, Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiete, Grundwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise auf Altflächen oder Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan bereitet keine neue, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vor, die Planung entspricht den Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz.

Die Grundstücke sind mit den Medien zur Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Mit der Überplanung und Einbeziehung des Buchenweges als Verkehrsfläche wird die bestehende Zufahrt formell als Erschließungsstraße im erforderlichen Umfang gewidmet und die Andienung für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge gesichert.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden nicht erforderlich.

Lauterbach und Wetzlar, 29.06.2017

Planbearbeitung:



KuBuSarchitektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar