

Gemeinde Weinbach



Ortsteil Edelsberg Ergänzungssatzung - Heergartenweg

Begründung

Inhalt

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Veranlassung, Ziele | 3 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Vorgaben, Rahmenbedingungen, Anwendungsvoraussetzungen | 4 |
| 3.1 | Prägung der einbezogenen Flächen | 4 |
| 3.2 | Geordnete städtebauliche Entwicklung | 4 |
| 3.3 | Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen | 5 |
| 3.4 | Bodenschutzklausel | 5 |
| 3.5 | Belange des Umwelt- und Naturschutzes | 5 |
| 4 | Verfahren | 6 |
| 5 | Festsetzungen | 6 |
| 6 | Zulässigkeit von Vorhaben | 7 |

Weinbach und Wetzlar, 30.08.2016

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Veranlassung, Ziele

Bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb und im Anschluss vorhandener Bebauung besteht oftmals Klärungsbedarf hinsichtlich der planungsrechtlichen Zuordnung, insbesondere ob ein geplantes Vorhaben dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist. Im Heergartenweg in Edelsberg ist anlässlich eines Bauvorhabens diese Frage aufgetreten.

Mit der Satzungsermächtigung in § 34 Absatz 4 eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, mit Hilfe der so genannten Innenbereichssatzungen die Bereiche definiert abzugrenzen, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ziel der Ergänzungssatzung Heergartenweg ist es, unter Einbeziehung eines Grundstückes die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Zur nachhaltigen Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in der Satzung einzelne Festsetzungen getroffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Satzung umfasst das Grundstück 87 in der Flur 4 der Gemarkung Edelsberg. Die Größe beträgt ca. 1580 qm.

Für dieses Gebiet wird in Ergänzung an die angrenzenden Grundstücke der Ortslage die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestimmt.

Abb. 1: Das Satzungsgebiet im Umfeld des im Zusammenhang bebauten Ortsteils



Bildquelle: www.geoportal.hessen.de

Westlich angrenzend befinden sich entlang des Heergartenweges weitere potenziell bebaubare Grundstücke (Flurstücke 86 - 83/1). Sie sind im Flächennutzungsplan, wie das Satzungsgebiet selbst, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grundstücke sind unterschiedlich zugeschnitten und nicht alle in den bestehenden Abgrenzungen bebaubar. Voraussetzung für eine Bebauung wären Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücke (Grundstücksteilungen, Bodenordnung). Mangels Nachfragen nach weiteren Wohnbaugrundstücken und mangels Interesse der Eigentümer an einer Bebaubarkeit wird derzeit von einer Überplanung dieses Teilbereichs abgesehen.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Anwendungsvoraussetzungen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Voraussetzungen sind:

- die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Ortsbereichs geprägt sein,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen.

3.1 Prägung der einbezogenen Flächen

Abbildung 1 zeigt die Lage des Satzungsgebiets am nordwestlichen Ortsrand. Die vorhandene Bebauung und Nutzung ist genehmigt (Bauschein 151/950 vom 06.06.1950). Die Genehmigung wurde für ein Vorhaben im „Außengebiet“ erteilt, sie entspricht in Struktur und Nutzung den im Umfeld bestehenden Strukturen. Aktuell anstehende Vorhaben sind Anbauten an das vorhandene Wohnhaus und die Neuerrichtung von Garagen, die aus heutiger Sicht nicht als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig sind. Städtebaulich wird sich der Charakter der geschlossenen Ortsbebauung durch die Vorhaben nicht verändern.

3.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Einbeziehung der Grundstücksflächen steht im Einklang mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung, sie liegen innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen.

Das Satzungsgebiet ist bebaut, ebenso die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Heergartenwegs (innerhalb planungsrechtlicher Mischbaufläche). Die Einbeziehung der Grundstücksflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mittels der Ergänzungssatzung verändert die bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht. Sie vollzieht planungsrechtlich bestehende Genehmigungen nach, die in die Satzung aufgenommenen Festsetzungen sichern eine der Bestandssituation angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung.

Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes im Flächennutzungsplan



3.3 Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Satzung nicht begründet. Auslöser für den Erlass der Ergänzungssatzung ist die Planung für eine ergänzende Bebauung auf dem einbezogenen Grundstück.

3.4 Bodenschutzklausel

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen beinhaltet den Grundsatz, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und dass die Versiegelung so weit möglich begrenzt werden soll. Mit der Satzung wird einerseits einem konkreten Vorhaben Rechnung getragen. Vorhaben und Planung folgen durch die Ergänzung der bestehenden Bebauung im erschlossenen Ortsbereich dem Grundsatz der Innenentwicklung.

3.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Flächen im Satzungsgebiet sind bebaut und werden zum Wohnen genutzt. Sowohl die im Planbereich ausgeübte Nutzung wie auch die vorhandene Bebauung und Nutzung im Umfeld erlauben keine ungestörte Entwicklung von Natur und Landschaft.

Entsprechend gering sind die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere und das Wirkungsgefüge zwischen den belebten und unbelebten Umweltfaktoren (Boden, Luft, Wasser, Pflanzen, Tiere). Klimatisch wird eine mit der Innenbereichssatzung ermöglichte ergänzende Bebauung nicht auswirken.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen.

Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Wasserschutzgebiet usw.) sind von dem Erlass der Satzung nicht betroffen (Informationsportal natureg.hessen.de).

Mit der geringfügigen Ergänzung der bestehenden Bebauung sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit oder auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden. Weder sind unter Beachtung der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB verkehrsintensive Vorhaben zulässig oder Vorhaben die mit der Entstehung oder Verbreitung schädlicher Stoffe oder Lärm verbunden sind.

Für die Vermeidung oder Behandlung von Abfällen ergeben sich keine besonderen Anforderungen, ebensowenig an die Nutzung erneuerbarer Energien oder für spezielle Energiesparmaßnahmen.

Neue Eingriffe sind in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG - „Eingriffe in Natur und Landschaft“) werden mit der Satzung nicht vorbereitet.

4 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für die Satzung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

5 Festsetzungen

Auf Grund der Lage und der Abgrenzung des Satzungsgebiets in den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ist die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung belegt. Zur weiteren Sicherstellung dieser Anforderung werden einzelne Festsetzungen aufgenommen.

Zur homogenen Einordnung von Vorhaben wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung klarstellend definiert, dass der Planbereich Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des Heergartenwegs ist. Für Vorhaben gelten die Kriterien für die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben nach § 4 BauNVO. Anlass für ergänzende oder einschränkende Bestimmungen besteht für das im Anschluss an die Mischbauflächen des Ortsbereichs liegende Gebiet nicht.

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen zulässig. Für Nebenanlagen gilt, dass sie auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO), ausgenommen die Grundstücksteile, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Am nordwestlichen Plangebietsrand, der die Grenze zur freien Feldflur markiert, wird als Maßnahme zur Ortsrandgestaltung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die locker mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern oder mit Obstgehölzen zu bepflanzen ist.

6 Zulässigkeit von Vorhaben

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern in offener Bauweise bei überwiegender Südwest - Nordost Ausrichtung der Dachfirste mit unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Nebenfirne als Zwerchhäuser). Es überwiegen helle Putzfasaden in Weißtönen. Dacheindeckungen sind grau/anthrazit und rot, einzeln braun. Materialien sind Ziegel, Betondachsteine oder (Kunst)Schiefer, glänzende Materialien wurden bisher nicht verwendet.

Diese Daten geben gemeinsam mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und den festgesetzten Baugrenzen den Beurteilungsrahmen für die Prüfung des Einfügens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor.

Die Erschließung ist über den Heergartenweg gesichert.