

hier: Begründung

als Anlage zur Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB

Betroffene Grundstücke

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich der Grundstücke Gemarkung Falken-Gesäß, Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) sowie die Grundstücke Flur 1 Nr. 47/1 (teilw.), 45/2 (teilw.) und Flur 4 Nr. 66/3 (teilw.)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Bauwunsch der Eigentümer des Grundstückes Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) wurde zunächst im Rahmen eines Behördentermins (Kreisbauamt, Naturschutzbehörde, Stadt Beerfelden) die städtebauliche Erfordernisse erörtert. Im Ergebnis sollte eine Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgestellt werden.

2.0 Einfügung in die Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Beerfelden

- 2.1 Im Regionalplan Südhessen 2000 (Teilkarte 3, „Siedlung und Landschaft“) ist der Satzungsbereich als Bereich für die Landschaftsnutzung u. -pflege dargestellt.
- 2.2 Der Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden wurde am 24.09.1979 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und stellt im Satzungsbereich Wohnbauflächen dar.
Der Flächennutzungsplan wird neu erstellt, ein Vorentwurf liegt vor. Der Geltungsbereich der Satzung wird entsprechend dargestellt. Das Änderungsverfahren kann erst weitergeführt werden, wenn ein integrationsfähiger Landschaftsplan vorliegt.
Die Abrundungssatzung kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da der Geltungsbereich über die bereits dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan abgedeckt ist und nach dem Planungsstand des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist, dass die Abrundungssatzung somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. (§ 8 (3) 2 BauGB)
- 2.3 Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird vom Landschafts- und Gartenarchitekten Volker W. Gürtler, Groß-Gerau, bearbeitet. Bereits im Jahr 1993 lag ein Vorentwurf zum Landschaftsplan vor. Eine erneute Bestandsaufnahme wurde inzwischen durchgeführt. Es fehlte seither noch die Biotopkartierung des Landes Hessen. Diese liegt mittlerweile vor und deren Ergebnisse bzw. Inhalte werden in den Landschaftsplan eingearbeitet.
- 2.4 Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt nicht im LSG Bergstraße/Odenwald.
- 2.5 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung der Abrundungssatzung „An der alten Chaussee“, Stadtteil Falken-Gesäß, beschlossen.

3.0 Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umschließt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland, bebaute Wohngrundstücke sowie landwirtschaftliche Wohn- und Gebäudeflächen. Der Planbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Altlasten sind nicht bekannt.

4.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Der Satzungsbereich ist über den innerörtlichen „Kirchweg“ (= „alte Chaussee“) und über dessen direkte Anbindung an die Kreisstraße K 32 - auch hinsichtlich des straßenmäßigen Ausbaues - erschlossen.

4.2 Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Anlagen im Kirchweg aber auch in der K 32 sichergestellt.

4.3 Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls über die vorhandenen Anlagen im Kirchweg bzw. in der K 32 gewährleistet.
Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden und auf den Baugrundstücken zu verwerten; nicht verwertbares und nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser ist - unbeschadet Rechte Dritter - auf den Baugrundstücken zu versickern oder dem Vorfluter zuzuleiten.

4.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über bestehende Anlagen gesichert

5.0 Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach § 34 (1) BauGB.
Für das geplante Wohnhaus auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) wird neben überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Firsthöhe von max. 7,50 m und eine max. Traufhöhe von 4,0 m - bezogen auf den Kirchweg und der Mitte der straßenseitigen Fassade - festgesetzt.

(Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Kreisbauamt und der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises u. a. Bedenken hinsichtlich der Baugrenzen bzw. der geplanten überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) vorgebracht. In einer gemeinsamen Erörterung in der Kreisverwaltung am 13.12.2001 konnte mit den o. g. Fachbehörden und der Stadt Beerfelden eine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden. Die Baugrenzen, die Sonderbaufläche für landwirtschaftliche Nebengebäude sowie First- und Traufhöhen fanden Eingang in die Planung und Begründung. Bürger oder sonstige Träger öffentlicher Belange waren hiervon nicht berührt.

Der Planentwurf mit Begründung wurde somit in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.06.2002 beschlossen mit der Maßgabe, diese und die sonstigen relevanten Anregungen und Bedenken in den Planentwurf und Begründung einzuarbeiten.)

6.0 Maßnahmen zur Grünordnung

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) nach Angabe der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises eine Streuobstwiese um den Satzungsbereich angelegt (Art, Umfang,

Qualität, Herstellung der Anpflanzung sowie die Erklärung zum dauerhaften Unterhalt sowie zur Übernahme der damit verbundenen Kosten wird privatrechtlich zwischen der Stadt Beerfelden und dem Eigentümer des Grundstückes 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) geregelt). Die im Zusammenhang der Satzung zu erwartenden Eingriffe sind somit mehr als ausgeglichen.

7.0 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

- 7.1 Alle im Zusammenhang der mit der Planaufstellung sowie der Maßnahmen zur Grünordnung anfallenden Kosten werden privat getragen. Desgl. gilt für alle sonstigen Kosten, die im Rahmen der Bebauung des Grundstückes Flur 1 Nr. 43/5 teilw. (vormals 43/3 teilw.) oder der Erschließung des Grundstückes entstehen.
Für die Stadt Beerfelden fallen somit keinerlei Kosten an.

8.0 Die Planverwirklichung und das weitere Verfahren

- 8.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9.0 Die Beteiligung der Bürger an der Planung und das weitere Verfahren

- 9.1 Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.08.2001 bis 06.09.2001 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes.

Der Satzungsbeschluss über die Abrundungssatzung „An der alten Chaussee“, Stadtteil Falken-Gesäß, erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11. Juni 2002.

Beerfelden, den 03. Juli 2002



Görg, Bürgermeister