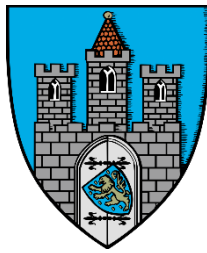


Stadt Weilburg



Stadtteil Hasselbach Bebauungsplan „Zum Wasen 11“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Städtebauliche Begründung

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Anlass, Grundlagen, Ziele..... | 3 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht..... | 4 |
| 3 | Planaufstellungsverfahren | 5 |
| 4 | Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen | 6 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung..... | 6 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 5 | Festsetzungen..... | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen..... | 8 |
| 5.3 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 5.4 | Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern..... | 8 |
| 6 | Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange | 9 |
| 6.1 | Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung | 9 |
| 6.1.1 | Gewässerschutz..... | 9 |
| 6.1.2 | Bodenschutz | 9 |
| 6.1.3 | Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft..... | 10 |
| 6.2 | Verkehr | 10 |
| 6.3 | Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft..... | 10 |
| 6.4 | Bodenordnung | 11 |

Weilburg und Wetzlar, Oktober 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Wasen 11“ beschlossen.

Der Stadtteil Weilburg-Hasselbach verfügt über keine ausgewiesenen Baugebiete. Um der vorhandenen Nachfrage nachkommen zu können, sollen Baulandreserven innerhalb der Ortslage mobilisiert werden.

Die Eigentümer des Grundstücks „Zum Wasen 11“ beabsichtigen, auf den Flurstücken 51/1 und 51/2 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen und Doppelgarage zu errichten. Die Erteilung eines positiven Baubescheids wurde durch das Kreisbauamt abgelehnt, weil das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen sei und nicht gemäß § 35 als privilegiertes Vorhaben zu bewerten ist.

Der Planbereich ist durch die vorhandenen baulichen Strukturen geprägt, das Ortsbild wird durch die Planumsetzung keine nachhaltige Veränderung erfahren. Die vorhandene Bebauung wird abgebrochen und durch einen neuen Bau ersetzt.

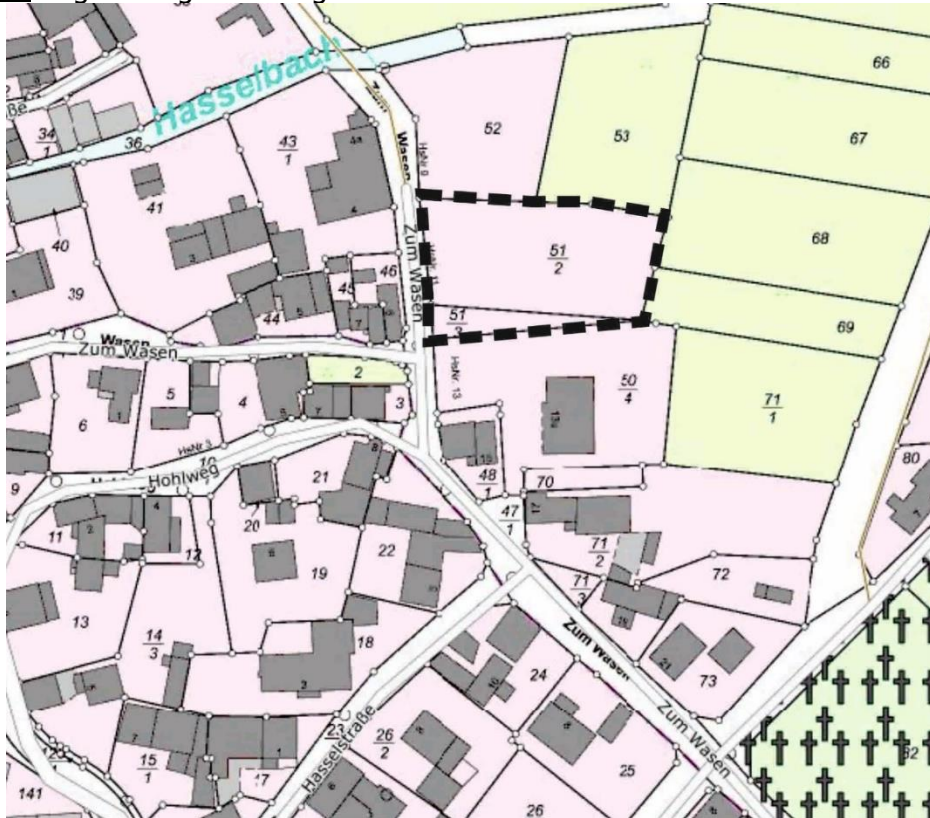
Die Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen und so zusätzlichen Wohnraum durch Innenentwicklung zu schaffen.

Städtebaulich wird damit eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes und die Beurteilung von Vorhaben geschaffen.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: www.geoportal.hessen.de

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.maps, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 51/2 und 51/3 in der Flur 1 der Gemarkung Hasselbach.

Nördlich verläuft in ca. 30m Entfernung verläuft der Hasselbach. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Der ehemalige Planbereich ist im südwestlichen Bereich bebaut und ist durch dörfliche Strukturen (Wirtschaftsgebäude und Wohnen) geprägt. Östlich befindet sich freie Feldflur.

Das Plangebiet ist ca. 1500m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst teilweise bestehende Gebäude und bezieht kleinräumig angrenzende Flächen mit ein. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine Ersatzbau der vorhandenen baulichen Anlagen. Mit der vorliegenden Planung wird eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes in diesem Bereich getroffen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 600 qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Stadt Weilburg hat zwar bereits Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie stehen jedoch sämtlich nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden Zusammenhängen. Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an einen Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Umfeld ist das FFH-Schutzgebiet „Lahntal und seine Hänge“ ausgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der

Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand und entspricht demnach den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

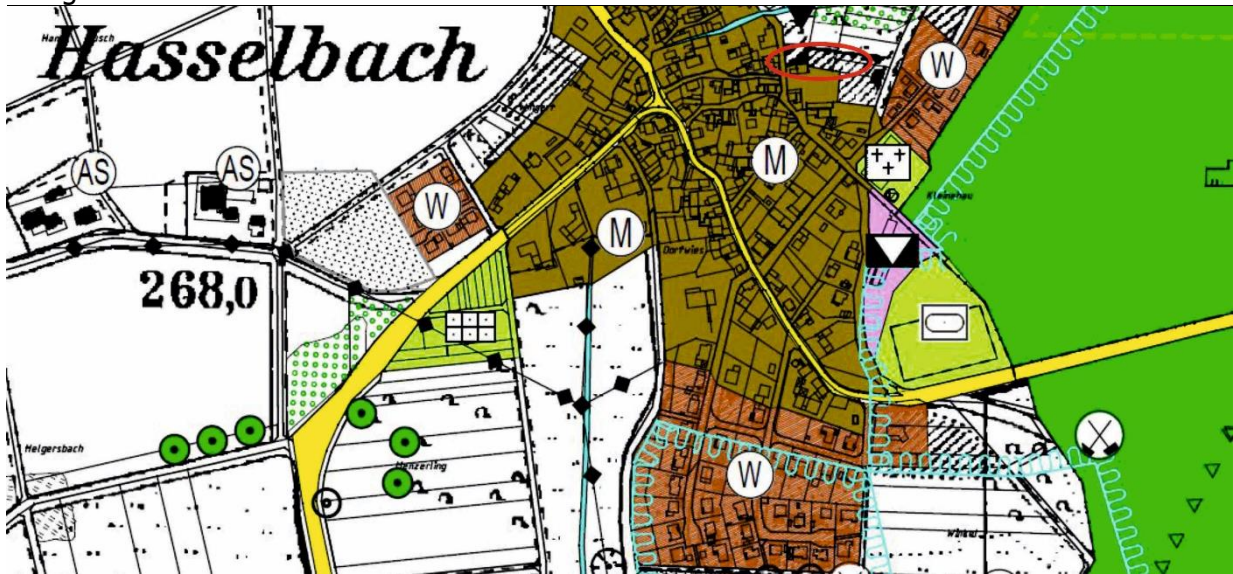


4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen und teilweise innerhalb der dargestellten Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Darstellung der Mischbaufläche geringfügig Richtung Norden erweitert.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilburg (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



5 Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Ersatzbau für eine bestehende Bebauung zu schaffen. Ein baufälliges Gebäude wird abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen und Doppelgarage ersetzt. Da die neue Bebauung nach Einschätzung des Kreisbauamtes dem Außenbereich zuzuordnen ist und die Bebauung nicht gemäß § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben zu bewerten ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Planbereich ist durch bereits vorhandene bauliche Strukturen geprägt. Auch die Freiflächen sind anthropogen geformt. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Städtebaulich erfährt das Ortsbild durch die Planumsetzung keine nachhaltigen Veränderungen. Durch den Bebauungsplan wird eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes und die Beurteilung des Vorhabens geschaffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO).

Bauweise

Die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne Unterkellerung) bzw. über Erdgeschoss-Rohfußboden (bei unterkellerten Gebäuden).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante $OK_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

5.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind auf dem Baugrundstück Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den festgesetzten Flächen sind flächendeckend standortgerechte Bäume und Sträucher 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Stadt Weilburg keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Das Plangebiet umfasst neben den bestehenden baulichen Anlagen Gebäudefreifläche, die bereits deutlich anthropogen überformt sind.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan zur Nachverdichtung im Bestand die mit der Errichtung eines Anbaus einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bauliche Nachverdichtung im Bestand der neuen Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Des Weiteren ist die überplante Fläche größtenteils infolge der bestehenden Nutzung bereits vorbelastet, so dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung unter Einhaltung der GRZ innerhalb des Baufensters und der Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung die Neuinanspruchnahme des Schutzgutes Boden minimiert werden kann.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden -mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum Download unter der Homepage: Umwelt.hessen.de.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

6.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll soweit möglich verwertet werden (§37 Abs.4 HWG), dieser Hinweis ist Bestandteil der Plankarte.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen bzw. das Überlaufwasser der Zisterne sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert oder, soweit vorhanden über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs.2. WHG).

Wasser aus Hof- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

6.2 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Zum Wasen“ mit einer direkten Grundstückszufahrt.

Im öffentlichen Personennahverkehr sind die nächstgelegenen Haltestellen „Hasselbach Ortsmitte“ und „Hasselbach Trompeter Straße“, jeweils fußläufig ca. 4 Min. entfernt, mit der Linie LM 65.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

6.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.