



KATASTERNACHWEIS

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 19.07.2016 überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 22.07.2016

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG

Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schlagenbad am 12.10.2016 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in Anwendung des § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf Beschluss der Gemeindevertretung Schlagenbad vom 12.10.2016 abgesehen.

OFFENLAGE

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlagenbad vom 07.12.2016 nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am 21.12.2016 durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 durchgeführt.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlagenbad vom 07.12.2016 mit Benachrichtigung am 21.12.2016 unter Fristsetzung bis zum 10.02.2017 durchgeführt.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

BETEILIGUNG NACH DER OFFENLAGE

Die von der Ergänzung des Bebauungsplans nach der Offenlage Betroffenen wurden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Anschreiben vom 10.03.2017 erneut beteiligt.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeindevertretung Schlagenbad am 15.03.2017 als Satzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.03.2017 überein.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuch (BauGB) ist, da kein Genehmigungsverbehalt nach § 10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorlag, am ____ 2017 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schlagenbad, den ____ 2017

Bürgermeister

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

ANZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

2 Wo höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Außenwände mitzurechnen ist.

2. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke im Geltungsbereich der Änderung ist auf 500 m² festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage § 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB

- Die Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen darf die mittlere Höhe des Rechtenbachweges um nicht mehr als 0,80 m überschreiten. Die Bezugshöhe ist hierzu aus den beiden Höhen der seitlichen Grundstücksgrenzen im Schnittpunkt mit der nördlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche des Rechtenbachweges zu mitteln.

- Ausnahmsweise darf bei einer Mindestgröße des Grundstücks von 1.100 m² und einer Grundfläche der Hauptanlagen von maximal 450 m² sowie einer maximalen Gebäudehöhe bis zu 3,00 m oberhalb der Attikahöhe des bestehenden Gebäudes die zum Rechtenbachweg gelegene Baugrenze um bis zum 5,50 m überschritten und die Fläche zwischen den beiden überbaubaren Flächen ebenfalls überbaut werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen dürfen einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
- Vor Garageneinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.
- Stützmauern dürfen teilweise sichtbar maximal 1,00 m hoch errichtet werden. Mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens 5,00 m Abstand haben.

5. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,60 m (in 1m Höhe gemessen) sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Obstbäume.
- Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

II Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)

- Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden einschließlich ihrer Zufahrten und Zuwegungen ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

III Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist im Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren bei Abbruch oder Änderung des Bestandsgebäudes zu beteiligen.
- Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen in Wiesbaden (0611-345-1616) bietet eine kostenlosen Bauplanberatung zur Einbruchprävention an.

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Mainstraße" im beschleunigten Verfahren

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der bisherigen Nutzung durch die Kirchengemeinde Schlangenbad Herz Jesu, wurde für das 1.170 m² große Flurstück 4/5 der Flur 7 in Georgenborn im rechtskräftigen Bebauungsplan "Südliche Mainstraße" eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt.

Die katholische Kirchengemeinde beabsichtigt nun, das ehemals als Gemeindezentrum genutzte Gebäude mit ca. 430 m² Grundfläche und dem dazu gehörigen 1.170 m² großen Grundstück zu veräußern, da eine Fortführung dieser Nutzung seitens der Kirche nicht mehr vorgesehen ist. Das Gebäude soll künftig als Wohngebäude genutzt oder durch zwei neue Wohngebäude ersetzt werden. Die nunmehr beabsichtigte Wohnnutzung erfordert die Aufhebung der bisherigen Zweckbestimmung durch eine Änderung dieses Bebauungsplans.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsende von Georgenborn inmitten einer Wohnbausiedlung am Rechtenbachweg 6. Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude für Gemeinbedarf bebaut. Die Erschließung erfolgt sowohl über den Rechtenbachweg als auch über die Straße "Am Langenmorgen".

1.3 Planverfahren

Da die Planänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum dient und der Plan keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Planungsvorgaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" dar. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Das Grundstück liegt innerhalb des seit dem 22. Januar 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich der Mainstraße". Entsprechend der bisherigen Nutzung ist für das Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Nutzungsziffern sind nicht festgesetzt.

Für die südlich am Rechtenbachweg gelegenen und die nördlich zum Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist das Reine Wohngebiet (WR) und in direkter Nachbarschaft, westlich zum Plangebiet das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Zugelassen ist eine Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Die Mindestgrundstücksgröße ist westlich angrenzend an das Plangrundstück mit 680 m², nördlich mit 280 m² und südlich mit 360 m² bzw. 750 m² bestimmt.

1.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind keine vorhanden. Das nächste FFH-Gebiet "Buchenwälder nördlich von Wiesbaden" liegt mehr als 800 m in östlicher Richtung entfernt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist durch die Änderung des Planungsrechts nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone B4 zum quantitativen Schutz des mit Verordnung vom 26.07.2016 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die die staatlich anerkannten Heilquellen der Landeshauptstadt Wiesbaden (StAnz. 37/2016, S. 973).

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Begründung der geänderten Festsetzungen

Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine stringente Baustruktur aus Doppelhäusern und Einfamilienhäusern, teils mit großzügigen Grundstücksflächen. Je nach Baublock sind unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen, zwischen 260 bis 850 m², festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind nach den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, auch wenn diese häufig nicht ausgenutzt werden.

Das bereits vorhandene Gebäude im Plangebiet wird aus Gründen der Gleichbehandlung prinzipiell in Art und Maß der baulichen Nutzung des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks mit einbezogen. D.h. eine Einschränkung der in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt für das einzelne Grundstück nicht. Auch eine Eingriffsminimierung durch Beschränkung der Grundflächenzahl wird nicht vorgenommen.

Das bestehende Gebäude beansprucht eine Grundflächenzahl von rund 0,36. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt die Ausnutzung entsprechend der Nachbarbebauung. Die festgesetzte Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m² ergibt sich aus der häufigen Teilung des zeitigen großen Grundstücks. Die entstehende Grundstücksgröße liegt innerhalb der Bandbreite

der Grundstücksgrößen der direkten Nachbarschaft.

Die Baugrenzen für eine neue Einzelhausbebauung werden entsprechend der Lage und der Bautiefe für überbaubaren Flächen auf dem Nachbargrundstück festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt entsprechend der Höhenlage des Bestandsgebäudes zur Gewährleistung der dem Hang folgenden Terrassierung der Bebauung in der näheren Umgebung.

Sofern das Grundstück nicht geteilt und das bestehende Gebäude weiter genutzt werden soll, wird für die Nutzungsänderung und den Umbau sowie die teilweise oder vollständige Errichtung eines neuen Gebäudes festgesetzt, dass die Baugrenze zum Rechtenbachweg entsprechend dem heutigen Bestand überschritten und die Fläche zwischen den beiden neu festgesetzten überbaubaren Flächen ebenfalls überbaut werden darf. Die hierbei festgesetzten Bedingungen in Bezug auf die Mindestgröße des Grundstücks und die maximal zulässige Grundfläche des Gebäudes und die maximal zulässige Höhe stellen dabei sicher, dass der Baukörper sich entsprechend der bestehenden Bebauung in die Umgebung einfügt.

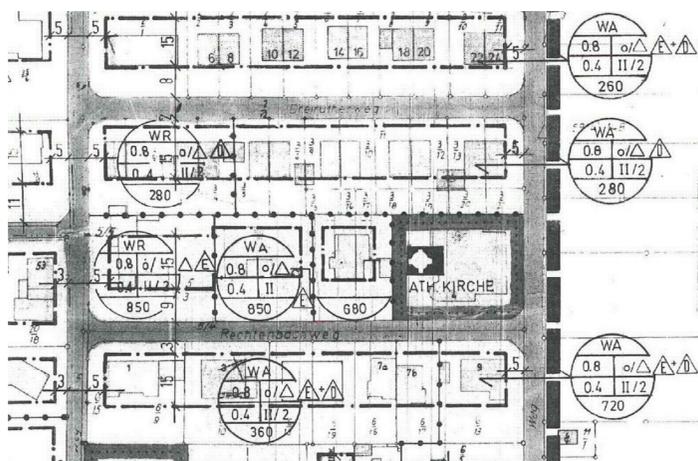
Die Intensivierung der Nutzung ist auch für diesen Fall durch die Festsetzung von Einzelhäusern, die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten und die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl begrenzt.

Auf die Übernahme einiger textlicher Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan kann verzichtet werden, da sich die Festsetzungen entweder aus der Planzeichnung oder den aktuellen Rechtsgrundlagen ergeben. Die übrigen Festsetzungen werden übernommen.

2.2 Umweltbelange

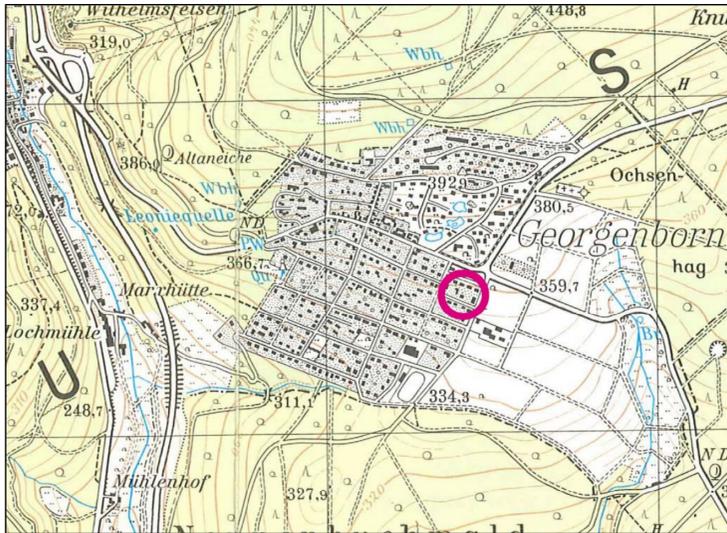
Aus der Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet ergeben sich gegenüber bestehendem Planungsrecht keine zusätzlichen Umweltauswirkungen. Das Grundstück ist bereits mit einer auch ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung bebaut.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich der Mainstraße"



Gemeinde Schlagenbad

Bebauungsplan "Südlich der Mainstraße" 3. Änderung Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:12.500

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS-MANN-STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10
Stand: Satzung, März 2017