

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
4	Anlage	7

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 652 "Ebernburgstraße"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gem. § 75 (2) GemO am	26.11.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 652 „Ebernburgstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die überplante Fläche nur rund 3.000 m² umfasst, folglich die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung
vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 der
Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1739)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 13 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl.
S. 365)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015
(GVBl. S. 283, 296)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Mundenheim und umfasst den im nachfolgenden Lageplan (siehe Pkt. 4 Anlage) dargestellten Bereich zwischen Ebernburgstraße, Flurstraße und Kropsburgstraße mit einer Größe von rund 3.027 m². Er erstreckt sich auf den östlichen Teil des Flurstücks 791/10 (Gemarkung Rheingönheim) sowie das Flurstück 727/38 der Gemarkung Mundenheim.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1]
- [2]
- [3]
- [4] ...

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

In dem Gebiet zwischen Flurstraße, Kropsburgstraße und Ebernburgstraße befanden sich bislang 12 städtische Schlichthäuser in Zeilenbauweise. Fünf Häuser im östlichen Teil der Fläche wurden abgebrochen, so dass diese Fläche brach liegt. Es ist dort die Errichtung von vier 3-geschossigen Häusern vorgesehen, die der Unterbringung von Flüchtlingsfamilien dienen sollen.

Das verbleibende Baugrundstück an der Ebernburgstraße (= Plangebiet), soll für kostengünstigen Mietwohnungsbau genutzt werden, für den ebenfalls eine 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise angestrebt wird.

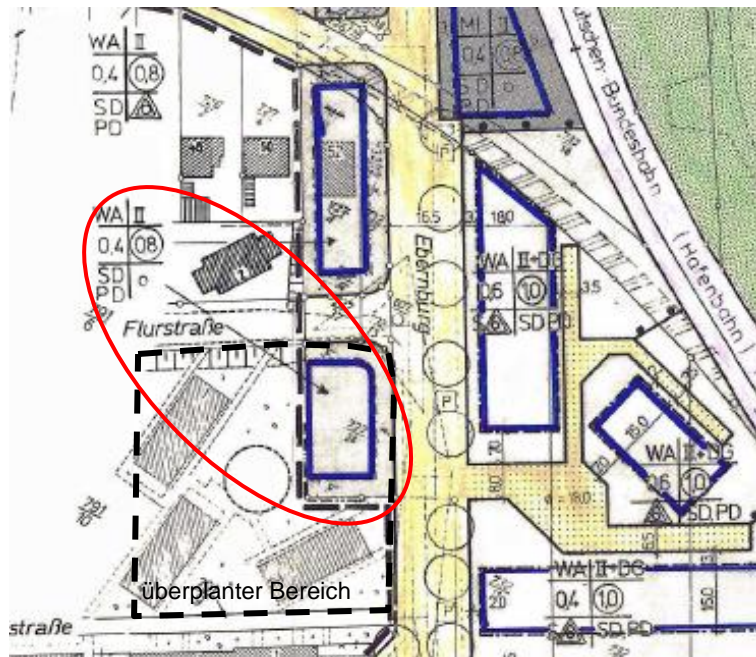
In der nordöstlichen Ecke, und zwar im Bereich des Flurstücks 727/38 (Gemarkung Mundenheim) wird das Plangebiet von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 281 „Mörschgewanne“ abgedeckt. Dieser setzt dort eine überbaubare Grundstücksfläche für max. 2-geschossige Bebauung zuzüglich Satteldach oder Pultdach mit entsprechender GRZ und GFZ fest. Im Übrigen ist das Plangebiet, wie auch das sich südlich und westlich anschließende Gebiet nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich zwischen Flurstraße, Kropsburgstraße und Ebernburgstraße bildet städtebaulich einen eigenständigen, zusammengehörigen Bereich, der strukturell nicht mehr den Grundstücks- und Baustrukturen jenseits von Flurstraße und Ebernburgstraße zuzuordnen ist. Baurechtlich fügt sich dort grundsätzlich eine 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise in die nähere Umgebung ein. Der in dem Randbereich gültige Bebauungsplan lässt jedoch derzeit eine einheitliche Beurteilung derzeit nicht zu. Die Festsetzungen für diesen Teilbereich sind unter den heutigen Gegebenheiten nicht geeignet, für das Plangebiet eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umsetzung einheitlicher Planungsziele für das Baufeld gewährleistet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 281 „Mörschgewanne“ wird in dem betreffenden Teilbereich geändert. Notwendige Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Geschossigkeit und die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 652 "Ebernburgstraße"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB



Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 281 „Mörschgewanne mit Kennzeichnung des zu ändernden Bereichs

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche für das Gebiet auf Basis des Zulässigkeitsmaßstabs nach §34 BauGB und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung einheitlich geregelt werden. Dabei gelten insbesondere folgende Zielvorstellungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Stellung der Baukörper leicht abgerückt jeweils entlang der Straße, Baufenstertiefe 15-20m.
- Zulässig maximal 3 Vollgeschosse mit Regelungen zur maximalen Wandhöhe (bis zu max. 10m) und Firsthöhe (bis zu max. 16m)
- Zulässige Dachform: Flachdach, entlang der Ebernburgstraße auch Satteldach

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 652 "Eberburgstraße"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

4 ANLAGE

Lageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 652 „Eberburgstraße“
- ohne Maßstab -

