

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>X/0975</b>
	Verantwortlich:	<b>Julia Hangs</b>
	Geschäftszeichen:	<b>621.41</b>

**7. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh" mit örtlichen Bauvorschriften hier:**

- a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh"**
- b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- c) Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	26.01.2022	öffentlich	Entscheidung

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und beschließt

- die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
  - die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- und
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen	x	Nein		Ja	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe: _____
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe: _____
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe: _____
Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen					

## Sachverhalt und Erläuterungen:

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3278 möchte eine Erweiterung der Büroräume durch einen Anbau an das bestehende Gebäude vornehmen. Diese Anfrage war bereits Gegenstand der Sitzung des Ortschaftsrats Rheinbischofsheim vom 23.11.2020.

Es wurde vom Ortschaftsrat Rheinbischofsheim empfohlen, dass die geplante Erweiterung auf dem eigenen Baugrundstück errichtet werden soll.

Die benötigte Fläche für die Stellplätze auf dem stadteigenen Grundstück Flst.Nr. 351 soll auf 20 Jahre, mit Option auf Verlängerung und gebunden an die gewerbliche Nutzung, verpachtet werden.

Dementsprechend kann das notwendige Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Groß Sommerfeld-Hungerfeld-Heftig-Brummerloh“. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Änderungen des Bebauungsplans durchgeführt. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Büroräume ist eine weitere (7.) Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Betriebs geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst Bauflächen an der Ecke Lichtenberger Straße/Gymnasiumstraße. Einbezogen ist das bereits bebaute Grundstück Flst.Nr. 3278 mit ca. 586 m<sup>2</sup>.

### Änderungen

Die 7. Änderung wird weitgehend auf den Planteil bzw. die im Planteil dargestellte Nutzungsschablone beschränkt. Die Wand- und Firsthöhen werden erhöht. Im Übrigen gelten die 1997 getroffenen Festlegungen auch für diese Änderung.

Mit der 7. Änderung werden

- die Baugrenzen für den Anbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 3278 erweitert
- die zulässige Traufhöhe von 4,25 m auf 7,00 m erhöht
- die zulässige GFZ wird von 0,7 auf 0,8 erhöht um die zusätzliche Nutzung im Obergeschoss zu sichern
- die Dachform geändert, damit auch ein Flachdach zulässig ist.

### Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

Der Ortschaftsrat Rheinbischofsheim berät in seiner Sitzung am 24.01.2022 über diesen Tagesordnungspunkt. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

**Anlagen:**

A01 Satzung

A02 Zeichnerischer Teil

A03 Planausschnitt zeichnerischer Teil

A04 Begründung

A05 Artenschutzrechtliche Bewertung

A06 Übersichtsplan-M5000