

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0406
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Breitenwert" im Stadtteil Honau hier:

a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Breitenwert" gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

b) Beschluss über die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

c) Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	21.03.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät über den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt

- die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

sowie

- die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen	Nein	x	Ja	Höhe:	
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 Ortschaftsrat Honau hat in seiner Sitzung vom 29.05.2017 über den städtebaulichen Entwurf beraten und die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes empfohlen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des städtebaulichen Entwurfes in der Zeit vom 09.06.2017 bis 23.06.2017 sind Anregungen von Bürgern eingegangen.

Diesbezüglich wird auf die beigelegte Zusammenstellung des Büro FSP Stadtplanung vom 28.02.2018 verwiesen.

Der Standort des neuen Baugebietes befindet sich am östlichen Ortsrand von Honau. Östlich und südlich ist das Plangebiet eingebettet in Gehölzstrukturen des Gieselbachs. Westlich grenzt bestehende, zum Wohnen genutzte Bestandsbebauung an. In Nördlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie in einiger Entfernung die nach Diersheim führende Kreisstraße 5373 „Hanauer Straße“

Der Bebauungsplanentwurf greift das örtliche Siedlungsgefüge auf und schließt die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und Gieselbach.

Die großzügigen Grundstücke bieten ausreichend Raum für freistehende Einfamilienhäuser bzw. zwei Doppelhaushälften. Damit wird der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum entsprochen. Zudem kann mit dem geplanten Mehrgenerationswohnen im Bereich der Kreuzung der Nachfrage nach einem Generationenmix entsprochen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Wandhöhe bestimmt.

Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung im Westen wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im dort geltenden Bebauungsplan „Breitenwört III“ vergleichsweise gering gehalten.

So werden im WA1 eine Grundflächenzahl von 0,4, maximal ein zulässiges Vollgeschoss und eine entsprechende Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl sichert einen hohen Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken, die an bestehende Baugrundstücke angrenzen.

Im WA1 ist eine Wandhöhe von 5,00 m und eine Gebäudehöhe von 8,00 m als Einzelhaus vorgesehen.

Auch wird im WA1 die Hauptfirstrichtung der Hauptwohngebäude als giebelseitige Bebauung zur Straße festgesetzt. Ziel ist es, die Bestandsgebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze möglichst wenig durch die geplante Neubebauung zu beeinträchtigen und eine gewisse Durchlässigkeit zu sichern. Um dem Bauherrn einen Spielraum zu lassen, wird hier in Ausnahmefällen eine Abweichung der festgesetzten Firstrichtung von bis zu 10° zugelassen.

Weiter wird hier auf den zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes verwiesen.

Es werden insgesamt 16 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ausgewiesen, sowie ein Bauplatz für ein Mehrgenerationenhaus.

Der Ortschaftsrat Honau hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.03.2018 dem Gemeinderat empfohlen

- die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenwert“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

sowie

- die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Anlagen:

- (A01) Zusammenstellung der Stellungnahmen i. d. F. vom 12.03.2018
- (A02) Städtebaulicher Entwurf
- (A03) Satzungen
- (A04) Zeichnerischer Teil
- (A05) Bauvorschriften
- (A06) Begründung
- (A07) Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
- (A08) Biotoptypenbewertung
- (A09) Natura 2000-Verträglichkeitsstudie
- (A10) Umweltbeitrag
- (A11) Grünordnungsplan
- (A12) Erläuterungsbericht Erschließung
- (A13) Verkehrsuntersuchung