

Bebauungsplan „Heiligenbornweg“ Heidenrod-Laufenselden 3. Änderung

Bebauungsplan der Gemeinde Heidenrod, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 29. Oktober 2001, Az.: V 31.2-61 d 02/01 – 40, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.12.2001.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2018 beschlossen, der Durchführung eines Änderungsverfahrens zur Korrektur der textlichen Festsetzungen im Planteil A, lfd. Nr. 6, Größe der Baugrundstücke, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 zuzustimmen. Ziel der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, die vorgenannten Festsetzungen ersatzlos aufzuheben.

Der Geltungsbereich auf den sich die Änderung bezieht, umfasst die Baugrundstücke Gemarkung Laufenselden, Flur 38, Flurstücke 112, 113, 114, 132, 133, 134, 162/1, 162/5, 162/4, 162/3, 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/8, 164/10, 164/12, 164/13, 164/14, 164/15, 164/16, 164/17 und 144/1. Es handelt sich hierbei um die Baugrundstücke im 3. Bauabschnitt. *)

Begründung der Änderung:

Gemäß den textlichen Festsetzungen, laufende Nr. 6, Größe der Baugrundstücke, wurde zur Sicherung der angestrebten Baustruktur die Größe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet auf folgende Mindest- und Maximalwerte festgesetzt, die nicht über- bzw. unterschritten werden dürfen. Dabei wurden bereits Ausnahmen für Eckgrundstücke berücksichtigt.

Grundlage zur Aufnahme dieser textlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen war, dass mit Aufnahme dieser Festsetzungen Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen vermieden werden sollen. Gleichzeitig verfolgte man im Rahmen der damaligen Planungen das Ziel, dass zur Vermeidung einer untypischen Verdichtung die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben werden sollten, wie die maximal zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngrundstück.

Mit der jetzt beabsichtigten Änderung soll jedoch der Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen werden, die bei der Gemeinde von Heidenroder Bürgern nachgefragt werden. Eine Änderung der Anzahl der maximalen Wohnungen je Wohngebäude ist dabei nicht beabsichtigt und nicht gewollt. Es bleibt weiterhin bei der Festsetzung der Beschränkung der Wohnungsanzahl gemäß laufender Nr. 7 der textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Heidenrod ist Eigentümerin aller Grundstücke, die im Zuge des Bebauungsplanes als Wohnbaugrundstücke, Mischgebietsgrundstücke und Gewerbegrundstücke ausgewiesen wurden. Allein die Tatsache, dass die Gemeinde Heidenrod Eigentümerin ist und somit die vollständige Verfügungsgewalt über diese Grundstücke hat, und demnach auch die Größe der einzelnen Baugrundstücke im Zuge der Erstellung des Veränderungsnachweises beeinflussen kann, stellt sicher, dass die Forderungen des Bebauungsplanes erfüllt werden. Der Gemeindevorstand hat mit Beschlussfassung des Veränderungsnachweises des Katasteramtes die Größe der Baugrundstücke und somit auch die angestrebte Baustruktur für den Bebauungsplan „Heiligenbornweg“ festgelegt.

Die in der Begründung geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Fehlentwicklungen können ausgeräumt werden, da durch den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke die Gemeinde

Heidenrod über privatrechtliche, notariell vertragliche Vereinbarungen die angestrebte Baustruktur gemäß der Intension des Bebauungsplanes „Heiligenbornweg“ sichern kann.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Heiligenbornweg“ wurden unter anderem zahlreiche textliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgenommen. Unter anderem wurde unter laufende Nr. 6 die Größe der Baugrundstücke nach den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Gemäß den Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können aus städtebaulichen Gründen die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße festgesetzt werden.

Seitens der Gemeindevertretung wurde festgesetzt, dass zur Sicherung der angestrebten Baustruktur die Größe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet folgende Mindest- und Maximalwerte nicht über- bzw. unterschreiten darf.

Baugrundstück	Minimum	Maximum
Einzelhäuser im WA	400 m ²	650 m ²
Doppelhaushälften im WA	250 m ²	350 m ²
Einzelhäuser im MI	500 m ²	750 m ²
Doppelhaushälften im MI	350 m ²	450 m ²

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Erstellung des Veränderungsnachweises wurde aufgrund bestimmter Nachfrage nach Baugrundstücken den Wünschen der Bewerber Rechnung getragen. Es wurden daraufhin Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnungen nach den individuellen Wünschen der Bewerber und zukünftigen Käufer gebildet. Dabei wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen außer Acht gelassen und seitens des Gemeindevorstandes erklärt, dass hinsichtlich einer möglichen Bebauung hierfür die notwendigen Befreiungen erteilt werden.

Im Zuge der Novellierung der HBO ist es nunmehr möglich, dass im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen eine Genehmigungsfreistellung von Vorhaben erfolgen kann, wenn diese den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Wie sich nunmehr herausgestellt hat, müssen Bewerber für ein größeres bzw. kleineres Grundstück, das nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebildet wurde, eine Baugenehmigung beantragen, da die Größe des Baugrundstückes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Um auch zukünftig diesen Bewerbern die Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessische Bauordnung (HBO) zu ermöglichen, wird der Gemeindevertretung vorgeschlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiligenbornweg“ festgesetzte Änderung zur Bestimmung der Größe der Baugrundstücke aufzuheben.

***) Hinweis:**

Die Grundstücke 164/12, 164/13, 164/14, 164/15, 164/16, 164/17 sind mit Fortführungsmitteilung Nr. 2/2018 vom 23.11.2018 aus dem Flurstück 164/11 entstanden.

Heidenrod, 28. November 2018

Zi/Str 09.1 HB Bpl-Vereinf-Änd.

Der Gemeindevorstand
Der Gemeinde Heidenrod

(Diefenbach)
Bürgermeister

