

Gemeinde Nauheim

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Niederwiesenäcker – Im Rod“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2004

**Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz**

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten**

**Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
e-mail mail@planungsgruppeda.de**

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der Planänderung.....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation.....	2
3.1 Rechtsgrundlagen.....	2
3.2 Planungsrechtliche Situation	2
4. Inhalt der Änderungen.....	3
4.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen	3
4.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen	3
5. Begründung der Änderungen	3
6. Belange von Natur und Landschaft.....	5
7. Belange der Wasserwirtschaft.....	5
8. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	5
9. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	5

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Das Planungsziel der Änderung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Niederwiesenäcker – Im Rod“ auf den Flurstücken 893 bis 899 die Errichtung von Carports mit einheitlichen Dächern und einheitlicher Gestaltung zuzulassen und festzuschreiben. Garagen sollen in diesem Bereich nicht möglich sein. Stellplätze sollen jedoch anstelle von Carports zulässig bleiben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfaßt in der Flur 2 die Flurstücke: 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Juni 2002)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll der seit dem Jahr 1988 rechtswirksame Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Niederwiesenäcker – Im Rod“ geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Gemäß § 13 BauGB werden die Änderungen im Bebauungsplan als „Vereinfachte Änderung“ durchgeführt.

Die gegenüber der bisherigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Niederwiesenäcker - Im Rod“ sowie die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

4. Inhalt der Änderungen

4.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Folgende zeichnerische Änderungen werden im Geltungsbereich der Änderung vorgenommen:

- Festsetzen von Flächen für Carports und Stellplätze, anstelle der bisherigen Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze.
- Ändern der Firstrichtung (um 90 °) in den Flächen für Carports und Stellplätze.

4.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Die Festsetzung Nr. 2.5 des § 2 der Gestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

2.5 Carports

Für Carports gelten folgende Regelungen:

Carports sind in Form von überdachten Stellplätzen zulässig, hierbei darf höchstens eine der Seitenwände als teilweise oder gänzlich geschlossene Fläche ausgeführt werden.

Carports sind mit einer Dachneigung von maximal 5° zu errichten.

Die innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzte Stellung der baulichen Anlage ist für die Firstrichtung des Daches maßgebend. Bei gemeinsam an der seitlichen Grundstücksgrenze errichteten Carports ist der gemeinsame First auf der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Innerhalb der Reihenhaushgruppe sind bei Carports die Materialien und gewählten Farben der Wandflächen und Dächer aufeinander abzustimmen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Niederwiesenäcker – Im Rod“ bleiben im Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert gültig. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird zur Klarstellung darauf hingewiesen.

5. Begründung der Änderungen

Ziel der 2. Änderung ist es, für diesen Teilbereich eine einheitliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Carports zu ermöglichen. Anstelle der zulässigen Carports sollen jedoch auch offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig sein.

Garagen sollen nicht zulässig sein, da dadurch das Prinzip der einheitlichen Gestaltung nicht gewahrt wäre.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen für „Carports und Stellplätze“ in der Planzeichnung wird zunächst klarstellend die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Carports geschaffen.

Durch textliche Festsetzung in der Planzeichnung werden nur Carports und Stellplätze zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen in Form von Garagen wird dadurch ausgeschlossen. Garagen sind innerhalb dieser Zeile nicht mehr zulässig, zumal Garagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur dort zulässig sind, wo eine entsprechende Fläche ausgewiesen ist.

Da der Begriff des Carports rechtlich nicht eindeutig ist, sind weitere Festsetzungen erforderlich:

Die Regelung der Zulässigkeit von Carports und der Ausschluss von Garagen ist ausschließlich durch gestalterische Festsetzungen möglich. Daher wurden mit der 2. Änderung die gestalterischen Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen für den Geltungsbe- reich der 2. Änderung geändert.

Der Begriff des „Carports“ ist kein eindeutiger rechtlicher Begriff, da sowohl das Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) als auch die Baunutzungsverordnung (§ 12 BauNVO) nur die Begriffe „Stellplätze und Garagen“ verwenden.

Die beiden Begriffe werden in § 1 Abs. 10 der Hessische Bauordnung definiert:

„**Stellplätze** sind Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb des öffentlichen Straßenraumes dienen.“

„**Garagen** sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.“

Unter **Carports** werden im Allgemeinen überdachte Stellplätze verstanden. Carports gelten nach allgemeiner Rechtsauffassung als Garagen. Die Abgrenzung des Begriffes Carports zum Begriff der Garage ist also nicht nutzungsrechtlicher Art, sondern ergibt sich allein aus der gestalterischen und somit bauordnungsrechtlichen Definition.

Daher wird zunächst zur Klarstellung das gestalterische Hauptunterscheidungsmerkmal eines Carports definiert: Carports sind überdachte Stellplätze. Dabei wird ergänzend festgesetzt, dass höchstens eine der Seitenwände geschlossen sein darf. Damit wird geregelt, dass überdachte Stellplätze bzw. diese Sonderform einer Garage nur mit diesen Strukturmerkmalen auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden darüber hinaus mit der Zielsetzung ergänzt, innerhalb dieser Reihenhauszeile aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Gestaltung der Carports zu sichern.

Die Carports sollen weitgehend in einheitlicher Gestaltung, d.h. mit einheitlicher Dachform und Dachneigung, mit einheitlichen Materialien und Farben ausgeführt werden. Die Festsetzungen zur Dachform legen eine maximale Dachneigung von 5° fest. Dadurch ist eine weitgehend einheitliche Dachneigung gesichert. Ferner wird die Firstrichtung, und bei gemeinsam an einer seitlichen Nachbargrenze errichteten Carports auch die Position des Firstes festgelegt.

6. **Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Änderungen nicht berührt.

7. **Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die Änderungen sind wasserwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

8. **Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 1.750 m² und seiner zulässigen Grundfläche weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht.

Somit fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

9. **Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Nach heutiger Rechtslage ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Planänderung wird gegenüber der bisherigen Planfassung keine zusätzliche Bebauung ermöglicht und somit kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes vorgenommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Niederwiesenäcker – Im Rod“ wird der naturschutzrechtliche Ausgleich dargestellt. Es wird auf die Begründung verwiesen.


i. V.
Bruggen
Erster Beigeordneter

