

## B e g r ü n d u n g

=====

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Teich"

In der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 6.4.1973 zum Bebauungsplan "Im Teich" wird bestimmt, daß die Bebauung des Waldgrundstückes Flur 5 Parz. Nr. 13/2 genehmigt werden kann, wenn die Verhandlungen über die Waldfreigabe und die Ersatzaufforstung im Bereich der Flur 5, entlang der Autobahn, positiv abgeschlossen sind. Die notwendige Fläche für die Ersatzaufforstung konnte nicht erworben werden, so daß das Waldgrundstück Flur 5 Parz.Nr. 13/2, auf dem der Bebauungsplan die Bebauung mit Reihenhäusern und Reihengaragen vorsah, aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden muß. Es ist nun erforderlich, die an der südlichen Seite der Grundstücksparzelle Nr.13/2 geplante Bebauung abzuändern und den vorgeplanten Gegebenheiten anzupassen.

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Im Teich" entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Beim Bebauungsplan "Im Teich" handelt es sich um ein Baugebiet, das ausschließlich Wohnzwecken dienen soll. Durch die Änderung werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die mit Schreiben vom 20.1.1974 eingeleitete Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Im Teich" ist gegenstandslos geworden, da verschiedene Grundstückseigentümer gem. § 13 Abs.2 BBauG. der Bebauungsplanänderung nicht zustimmten.

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

1. Herausnahme der Parzelle Nr. 13/2 aus dem Planungsbereich des Bebauungsplanes "Im Teich" und Änderung der Planung der Bebauung entlang der südlichen Seite der Grundstücksparzelle 13/2.
2. Entlang der gesamten nördlichen Baugebietsgrenze zur Parz. 13/2 sowie in Fortführung der Garagengruppe entlang der östlichen Baugebietsgrenze im Bereich der Straße "Nachtweide" werden PKW-Einstellplätze ausgewiesen.
3. Im Norden des Bebauungsplanes, entlang der Ersatzaufforstungsfläche der Parzelle Nr. 13/2 wird der Abstand der Bauwerke zum Wald gem.§ 26 Abs.5 der Hess.Bauordnung auf 28,00 m festgesetzt.
4. Änderung der Legende Ziff. 8.1 des Bebauungsplanes über die Dachausbildung. Die Legende wird wie folgt geändert:  
"Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von höchstens 50 Grad auszuführen. Im Planungsbereich D (WA) und bei Garagen sind Flachdächer zugelassen."
5. Ergänzung der Legende:  
"Maßgebend für die Zahl der Einstellplätze je Wohneinheit ist § 8 Abs.2 der Bausatzung der Gemeinde Nauheim vom 8.10.1974".
6. Herausnahme des Stichweges an der Reiherstraße und Änderung der Parzellierung im Bereich der Pumpstation und Schaffung einer Grundstücksparzelle für die Gasstation.

7. Verlegung der Trafostation an der Straße "Im Teich" vom hinteren Grundstücksteil an die Straße
8. Im Bereich nördl. der Straße "Im Teich" und östlich Waldwiesengraben: Einplanung eines Stichweges und anschließende Änderung der Grundstückspartellen. Ein Grundstück mehr. Mindestgröße der Grundstücke bleibt gewahrt.
9. Änderung des Bebauungsplanes nördlich der Straße "Nachtweide":
  - a) Änderung der Grundstücksformen nördlich der Straße "Nachtweide" und Fortführung von 2 Fußwegen in nördlicher Richtung bis zur Baugebietsgrenze und entlang dieser Baugebietsgrenze Einplanung eines Fußweges.
  - b) Einplanung eines Fußweges von der Wegeparzelle Nr. 601 bis zur Wegeparzelle Nr. 600 die entlang der Baugebietsgrenze zur Autobahn verläuft.
  - c) Einplanung eines Fußweges zwischen den Reihenhausgrundstücken und der Garagengruppe am östlichen Ende der Straße "Nachtweide".
10. Die im Bebauungsplan zur Garagenbebauung ausgewiesene Fläche der Parz. Nr. 556 mit 273 qm soll nicht, wie vorgesehen, in ein Baugrundstück umgewandelt werden, sondern diese Fläche soll in den geplanten Kinderspielplatz am Schwarzbach miteinbezogen werden. Dabei soll das Wegestück der Wegeparz. Nr. 546 innerhalb der Kinderspielplatzfläche bis zum Weg entlang des Schwarzbaches erhalten bleiben. Die Wegeparzelle Nr. 484 soll als Verbindungsweg zwischen den Wegeparzellen Nr. 546 und 483 dienen. Die Wegeparzelle Nr. 483 soll als Begrenzung des Kinderspielplatzes bis zum Schwarzbach durchgezogen werden. In Fortführung dieses Weges soll eine Brücke über den Schwarzbach auf Rüsselsheimer Gemarkung in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die durch die Verschiebung des Kinderspielplatzes frei werdende Fläche des Flurstückes 476 (gelegen hinter den Reihenhausparzellen Nr. 478, 479 und 480) ist als nicht bebaubare Fläche auszuweisen.
11. Eintragung der Gasfernleitung mit Schutzstreifen zur Gasreglerstation.
12. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für einen Kindergarten, Parz. Nr. 228 mit 2.038 qm, soll die Bezeichnung "Fläche für den Gemeinbedarf" erhalten. Die Legende des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ändern.
13. Die in Fortführung der Wegeparzelle Nr. 317 im Bebauungsplan vorgesehene Brücke über den Graben (Parz. Nr. 326) entfällt, da der Graben nicht mehr besteht.
14. Die im Bebauungsplan enthaltene Grabenparzelle Nr. 293 wird herausgenommen. Die Parzellenfläche ist den anliegenden Grundstücken zuzumessen. Die Entwidmung dieser Grabenparzelle ist vorzunehmen.
15. Die im Bebauungsplan entlang des Schwarzbaches ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll umgewandelt werden in "nicht bebaubare Fläche". Die Legende des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ändern.
16. Ergänzung des Symbols Brücke bzw. Durchlaß in Fortführung der Wegeparzelle 417 über die Kinderspielplatzparzelle Nr. 419.
17. Verlegung der Wegeparzellen Nr. 546 u. 483 über den Kinderspielplatz bis zur Wegeparzelle 687 und 477

Lärmschutzwall:

Gemäß § 1 Abs.6 BBauG. n.F. sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Hierbei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Nicht bebaubare Fläche entlang des Schwarzbaches:

Die nicht bebaubare Fläche muß als Grünfläche gestaltet werden, denn nur hierdurch ist gewährleistet, daß der Grünstreifen entlang des Schwarzbaches, zugleich die Südgrenze des Regionalen Grünzuges, funktionsgerecht erhalten bleibt. Das Anlegen der Flächen durch die Besitzer ist seitens der Gemeinde zu überwachen.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

V 3 - 61 d 04/01 - Nauheim 11 (1118)

(Bei Antwort bitte angeben)

6100 DARMSTADT, den 28. Juni 1977

RHEINSTRASSE 82 - POSTFACH 110 740

TEL. 12 5562/Bg

Sprechtag:

dienstags bis donnerstags 9-12 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Briefkasten für Fristsachen:  
nur Luisenplatz 2

An den

Gemeindevorstand der Gemeinde  
Nauheim

6085 Nauheim

GEMEINDE NAUHEIM	
EING.: 4.7.77	
<i>[Signature]</i>	4

Mit Postzustellungsurkunde!

*Exm. Vorl. 5.7.77*  
*Gem. Nat. - 15.2.77*

Betr.: Bauleitpläne für die Gemeinde Nauheim, Landkreis Groß-Gerau;  
hier: Bebauungsplan "Im Teich" - 1. Änderung

Bezug: Ihr Antrag vom 29. 3. 1977 - Az.: IV - Ba/dd -

Der von Ihnen mit Antrag vom 29. 3. 1977 vorgelegte, bei mir am 29. 3. 1977  
eingegangene Bebauungsplan

" Im Teich " - 1. Änderung

und das Planaufstellungsverfahren wurden von mir geprüft.

Aufgrund des § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)  
i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) wird der Bebauungsplan "Im Teich" -  
1. Änderung mit folgenden Auflagen genehmigt:

- 1.) Der im östlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Bundesautobahn angelegte Lärmschutzwall ist so auszubilden (erhöhen und verlängern), daß die Anwohner durch den von der Bundesautobahn ausgehenden Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden.  
Sollte diese Maßnahme nicht ausreichen, sind entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 24 BBauG weitere immissionshemmende Maßnahmen, wie Doppelfenster oder Schallschluckisolierungen, an den den Immissionen ausgesetzten baulichen Anlagen anzubringen. Bei den in der letzten Bauzeile zur Autobahn befindlichen Gebäuden sind die zur Bundesautobahn liegenden Wohnräume in jedem Fall mit immissionshemmenden aber lüftungsfähigen Bauteilen auszustatten.

Alle Maßnahmen sind so auszubilden, daß die in der Vornorm DIN 18005 in Verbindung mit den Richtlinien "Schallschutz im Städtebau" genannten dB(A)-Werte für Reines Wohngebiet von tagsüber 50 und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

- 2.) Die entlang des Schwarzbaches ausgewiesene und besonders dargestellte - nicht bebaubare Fläche - ist als private Grünfläche auszuweisen.

Begründung für die Auflagen:

Zu 1.)

Gemäß § 1 Abs. 6 BBauG n.F. sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Hierbei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zu 2.)

Die nicht bebaubare Fläche muß als Grünfläche gestaltet werden, denn nur hierdurch ist gewährleistet, daß der Grünstreifen entlang des Schwarzbaches, zugleich die Südgrenze des Regionalen Grünzuges, funktionsgerecht erhalten bleibt. Das Anlegen der Flächen durch die Besitzer ist seitens der Gemeinde zu überwachen.

Die Auflagen in meiner Genehmigung erfordern eine Änderung des materiellen Inhalts des Bebauungsplanes.

Hierzu ist ein erneutes Aufstellungsverfahren ab dem Auslegungsverfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen (Hess. VGH, Urteil vom 2.7.1973 - Hess.VGRspr. 1973 S. 94 -).

Das Verfahren beginnt mit dem Beschluß, den entsprechend den Auflagen geänderten Entwurf des Bauleitplanes öffentlich auszulegen und ist gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG bis zum abschließenden Satzungsbeschluß durchzuführen. Einer erneuten Genehmigung bedarf der Bauleitplan nicht, sofern er dem bereits genehmigten Plan unter Berücksichtigung der Auflagen entspricht. (Die ausgesprochene Genehmigung bezieht sich ausschließlich auf den entsprechend den Auflagen geänderten Plan.)

Werden in dem neuen Verfahren Bedenken und Anregungen geltend gemacht, gleichviel ob sie sich auf die Änderungen oder auf den unveränderten Inhalt des Bauleitplanentwurfes beziehen, und werden sie nicht berücksichtigt oder führt ihre Berücksichtigung zu erneuten Änderungen des Bauleitplanes, so bedarf der Bauleitplan der erneuten Genehmigung nach § 11 BBauG. Dies gilt nicht für Bedenken und Anregungen zum unveränderten Inhalt des Planentwurfs, die bereits Gegenstand des ersten Auslegungsverfahrens waren.

Abschließend ist die geänderte Fassung des Bebauungsplanes erneut als Satzung zu beschließen.

Mit dem Nachweis über die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG ist mir eine beglaubigte Kopie des entsprechend den Auflagen geänderten Bauleitplanes mit allen Nachweisen über das zum Vollzug der Auflagen erfolgte Verfahren vorzulegen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist danach ortsüblich bekanntzumachen, und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Ferner sind die §§ 44 c und 155 a BBauG zu beachten. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist mir und dem Kreisausschuß unter Beifügung einer beglaubigten Ablichtung der Bekanntmachung mitzuteilen.

Ich empfehle, vor der Verkündung des genehmigten Bebauungsplanes die Bekanntmachungsvorschriften Ihrer Hauptsatzung zu beachten und gegebenenfalls hinsichtlich der neuen Vorschriften des § 12 BBauG zu überprüfen.

Ich habe die von Ihnen vorgelegten Pläne mit meinem Genehmigungsvermerk versehen. Eine Ausfertigung der vorgelegten Pläne und der dazugehörigen Unterlagen habe ich bei meinen Akten behalten. Eine Ausfertigung geht Ihnen gesondert ohne Anschreiben wieder zu. Die dritte Ausfertigung habe ich dem Kreisausschuß übersandt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei meiner Behörde schriftlich einzulegen oder zur Niederschrift zu erklären.

In Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hensel', written over a faint circular stamp.

(Hensel)