

Bauleitplanung der Stadt Romrod

**Änderung des Bebauungsplans
„Auf den Krummäckern“ in der Kernstadt Romrod
Vereinfachtes Änderungsverfahren
nach § 13 BauGB**

- Begründung -



**Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 19/422
Planungsstand: September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Bauleitplanverfahren.....	3
2. Kosten	5

1. Ziel und Zweck der Planung

Das von der Änderung betroffene Grundstück war ursprünglich für zwei freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Das Areal weist einen topografischen Geländeunterschied, gemessen von der Lönstraße bis zur südlich angrenzenden inneren Erschließungsstraße, von ca. 3,50 m aus.

Insofern war eine Bebauung des Areals mit den getroffenen Festsetzungen von vornherein nicht unproblematisch.

Zwischenzeitlich wurden die ursprünglich zwei Baugrundstücke zu einem Grundstück verschmolzen und veräußert.

Die jetzigen Grundstückseigentümer beabsichtigen ein Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung zu errichten. Zur Realisierung des Gebäudes ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Änderung der Ausnutzungsziffern erforderlich.

Der Verlauf der Baugrenzen wird von Süden nach Norden verschoben, so dass ein Ausgleich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Parzelle erfolgt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt ebenso unverändert wie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

Das geplante Gebäude ist zwar dem Geländeverlauf organisch angepasst, wirkt jedoch zumindest in Teilbereichen zweigeschossig. Um klare Vorgaben für eine bauordnungsrechtliche Beurteilung zu schaffen wird eine höhere bauliche Nutzung ermöglicht. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird die bisher festgesetzte eingeschossige Bauweise auf zwei Vollgeschosse und die Gebäudehöhe von bisher 9,50 m auf 10,00 m erhöht. Die Traufhöhe wird ebenfalls von 5,00 m auf 7,90 m angehoben.

Die neu getroffenen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den zulässigen Nutzungsziffern, der im südwestlich angrenzenden Siedlungsbereich liegenden Gebäude (Hs.-Nr. 13 bis 21).

Darüber hinaus gehende Änderungen sind nicht vorgesehen. Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Das Areal ist voll erschlossen, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung wurden die betroffenen angrenzenden Grundstückseigentümer der Parzellen 64, 65, 66, 109 und 114 zum Bauvorhaben angehört und um Zustimmung gebeten.

Alle betroffenen Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

Da behördlicherseits keine Betroffenheit feststellbar ist, wird von einem Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) und einem Öffentlichkeitsverfahren nach §3 (2) BauGB abgesehen.

Umweltbelange sind nicht betroffen, so dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind.

Eingriffswirkung in Natur und Landschaft sowie anderweitige Umweltbelange werden von der Änderung nicht berührt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf nach Kompensationsverordnung besteht nicht.

Abb. 1:

Ausschnitt der Planzeichnung des wirksamen Bebauungsplans „Auf den Krummäckern“ mit zulässigen Nutzungsziffern für den Änderungsbereich

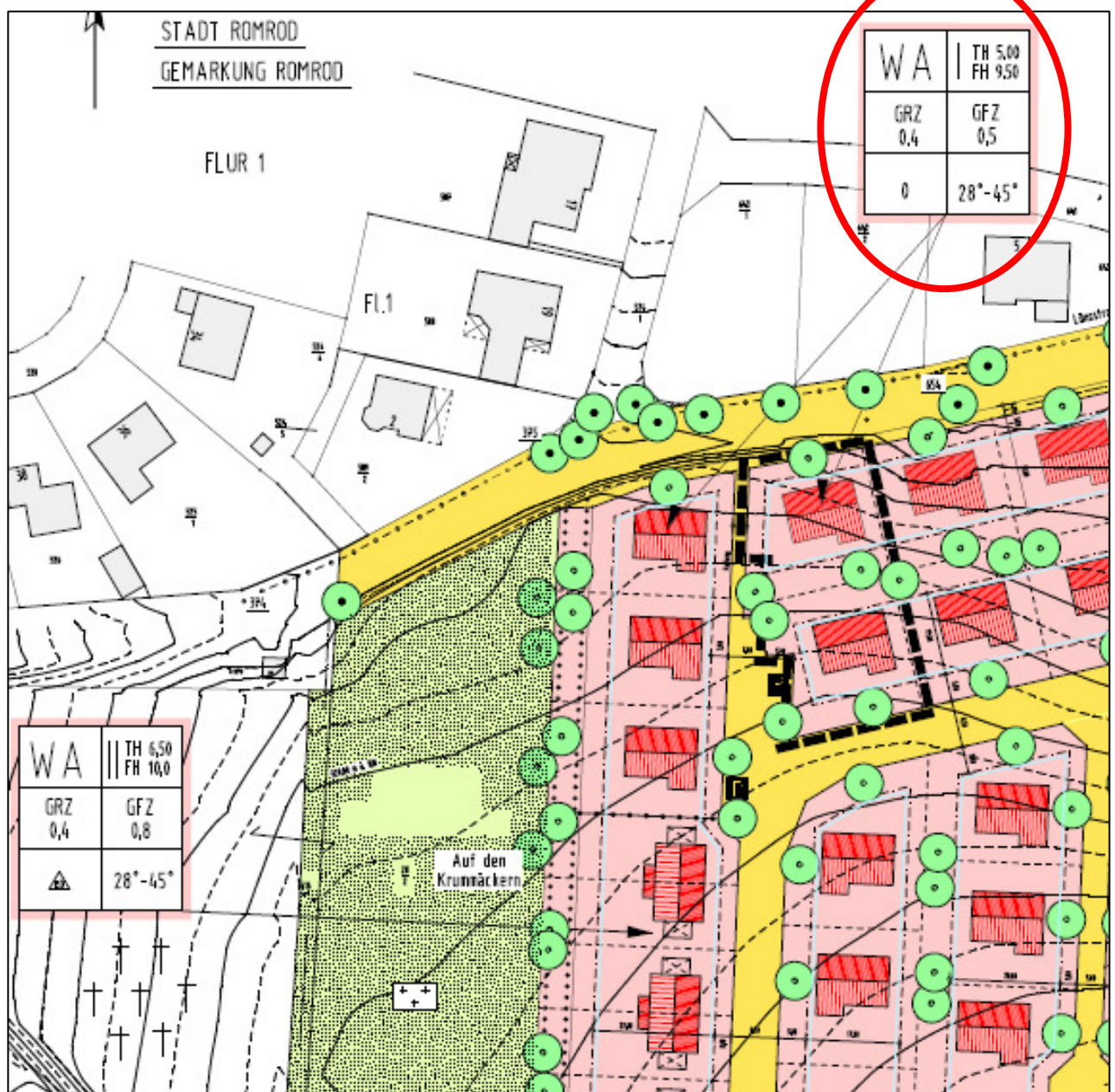
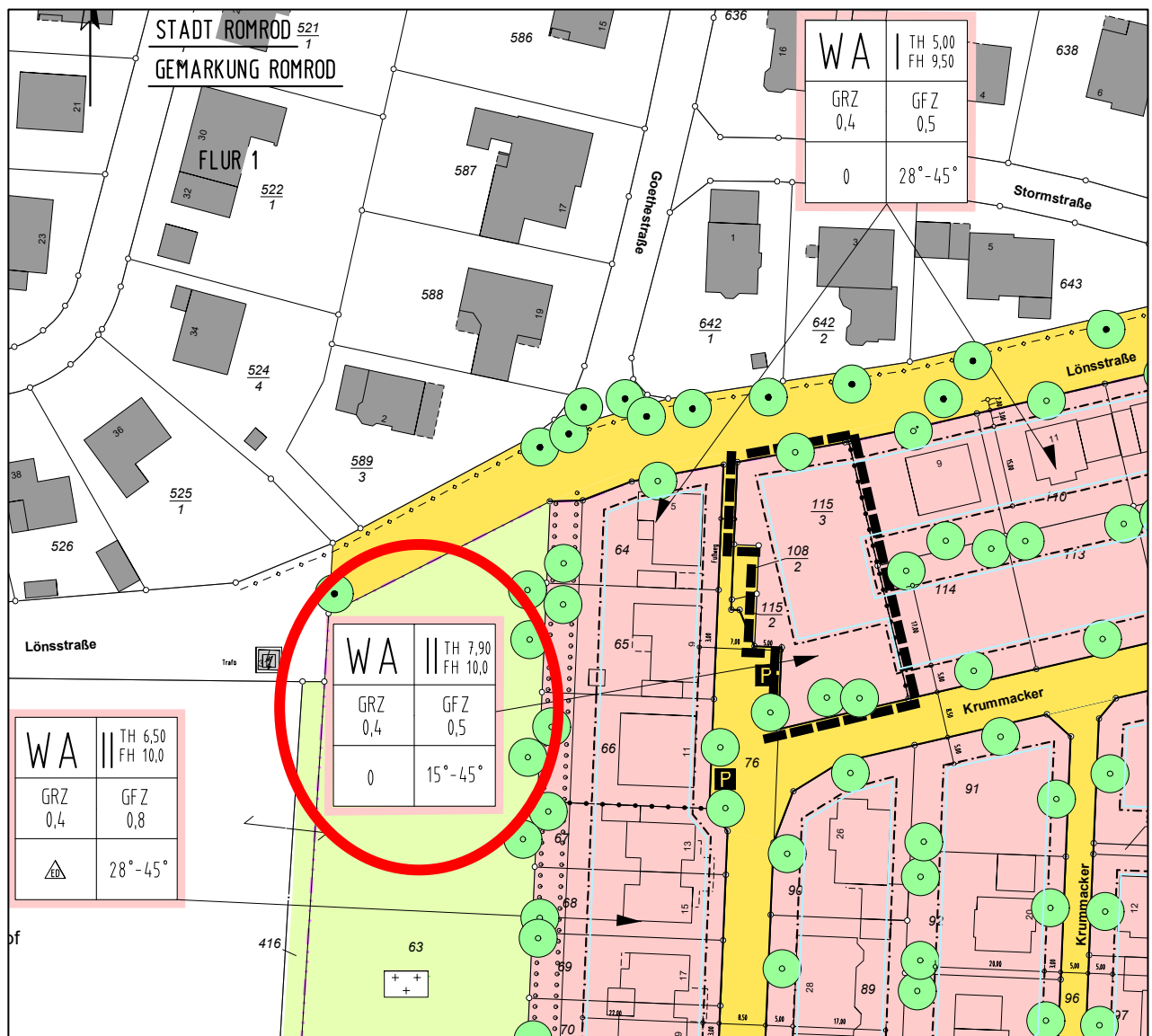


Abb. 2:

Geänderte Baugrenze und zukünftige Nutzungsfestsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs

**1.1 Bauleitplanverfahren**

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB sind gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vorliegend ist dies zutreffend.

Im Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Das Bauleitplanverfahren wird mit Beteiligung der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt. Öffentliche Belange sind nicht berührt.

Die unmittelbar angrenzenden, von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer haben vor Satzungsbeschluss dem Bauvorhaben zugestimmt.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 10.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

2. Kosten

Der Stadt Romrod entstehen durch Planänderung keinerlei Kosten.

aufgestellt:

Romrod / Marburg im August 2019, fortgeschrieben im September 2019