

GZV 1903 Biblis e.V. Darmstädter Str. 65 68647 Biblis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Biblis
Darmstädter Str. 25
68647 Biblis



Vorsitzender
Hans-Georg Müller
Darmstädter Str. 65
68647 Biblis

Biblis, den 18.05.2020

Sondergebiet Geflügelzuchtanlage Antrag auf Anschluss des Vereinsheims an Zu- und Abwasserversorgung der Gemeinde Biblis

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund einer Weisung des Gesundheitsamtes Heppenheim sind wir gezwungen, eine ordnungsgemäße Versorgung unseres Vereinsheims mit Zu- und Abwasser umgehend sicherzustellen.

Bis zur Umsetzung wurde uns die Öffnung zum Beispiel zu Veranstaltungen und regelmäßigen Züchtertreffen untersagt, sodass wir dem satzungsgemäßen Zweck unseres, inzwischen 117 Jahre alten, Vereins nicht mehr nachkommen können.

In der am 27.04.2005 beschlossenen Satzung zur Bebauung „Bebauungsplan Nr. 28 „Am Werrtor“ wurde die geplante Art der Nutzung des Gebietes beschlossen. Diese sieht auf dem Sondergebiet „Geflügelzuchtanlage“ unser Vereinsheim vor und sichert nicht nur den Bestand, sondern regelt nach BauNVO§17 auch die bauliche Nutzung.

Warum zum damaligen Zeitpunkt der Anschluss des Vereinsheims an die Zu- und Abwasserversorgung nicht erfolgte, erschließt sich uns heute leider nicht mehr.

Leider hat die Angelegenheit nun aufgrund der Weisung des Gesundheitsamtes eine für uns sehr hohe Priorität erhalten. Wir beantragen daher bei der Gemeinde Biblis als Eigentümer des Grundstückes, den Anschluss an die Wasserversorgung vorzunehmen.

Über einen positiven Bescheid Ihrerseits würden wir uns freuen.

Hierfür vielen Dank im Voraus

Mit freundlichen Grüßen

GZV 1903 Biblis e.V.
Hans-Georg Müller

Geflügel-Zucht-Verein 1903 Biblis e.V.

1. Vors. Hans Georg Müller / Darmstädter Str. 65 / 68647 Biblis/ Tel. 06245-905289 / e-Mail: gzvbiblis@gmx.de

VR 82882 Amtsgericht Darmstadt – Steuernummer 005 250 58535 -

Bankverbindung: Volksbank eG Darmstadt/Bergstrasse. □ Konto: 21 28 32 07 □ BLZ 508 900 00

IBAN DE84 5089 0000 0021 2832 07 □ BIC GENODEF1VBD

Gläubiger -ID DE 96ZZZ00000343270

Gemeinde Biblis

Bebauungsplan Nr. 28 „Am Werrtor“

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB

1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt von -im Uhrzeigersinn umlaufend -

- im Norden durch die Bundesstraße B44
- im Osten durch den Weg hinter dem Sportplatz und ein angrenzendes Waldgebiet „Die Erlen“
- im Süden durch die Weschnitz mit ihren Deichanlagen
- im Westen durch die Bundesstraße B44 bzw. die Bebauung der Ortslage im Knotenbereich.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 15,5 Hektar.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet „Am Werrtor“ liegt am Rand der Kerngemeinde und ist in den letzten Jahrzehnten in unterschiedlicher Form genutzt und bebaut worden. Die Bebauung erfolgte in Anlehnung der alten Wegestruktur. Es gab keine Vorgaben für die Nutzung. So sind heute Wohnbebauung, gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sowie ausgedehnte Kleingartenflächen vorhanden.

Das Gebiet „Am Werrtor“ wurde neu abwasserseitig an die Entwässerung der Gemeinde Biblis angeschlossen. Voraussetzung für die Umlage ist unter anderem eine Definition/Abgrenzung der überbaubaren Flächen und Festsetzung der möglichen Nutzung. In Vorbereitung dessen und unter der Maßgabe für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

zigen Knoten übersteigt. Eine zeitliche Aussage hierzu ist gegenwärtig nicht möglich, da die Entwicklung des Gebietes nicht kalkulierbar ist.

Die notwendigen Stellplätze, auch für Besucher, muß jeder Anlieger auf seinem Grundstück einrichten. Auf Grund der räumlichen Enge gibt es keine öffentlichen Abstellflächen außer entlang der westlichen Seite der „Straße 3“ zur Kleingartenseite. Hier werden Abstellflächen ausgewiesen, die aber vorrangig durch die angrenzenden Kleingärten genutzt werden.

Die Wegeführung innerhalb der Sondergebiete Kleingärten und Geflügelzuchtanlage in Verbindung mit der Parzellierung wird nicht durch diesen Bebauungsplan festgelegt. Dies erfolgt durch die Gemeinde Biblis als Grundstückseigentümer und somit Verpächter der Kleingärten. Da Wegeführung und Parzellierung keinen Einfluß auf die festgelegte Nutzung haben, andererseits aber auf Grund unterschiedlicher Nachfragen und Bedürfnisse der Interessenten/Pächter hier in Zukunft Veränderungen in der Aufteilung denkbar sind, wird diese Regelung im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gebiet ist mit Wasser und Elektro sowie Telefon erschlossen. Die neue Entwässerung ist zum jetzigen Zeitpunkt fertiggestellt.

Maß der Nutzung, Gebäudestellung und Gebäudehöhe

Mischgebiete 1 , 2 und 3

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO §17 festgelegt auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf zwei beschränkt werden. Die Gebäudehöhe wird auf 12m als Höchstgrenze bei einer zulässigen Traufhöhe von 8m festgesetzt. Auf Grund der sichtbaren Ortsrandlage sind hier Satteldächer vorgesehen. Eine bestimmte Gebäudestellung wird nicht festgesetzt.

Mischgebiete 4

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO §17 festgelegt auf GRZ 0,6 und GFZ 1,2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf drei beschränkt werden. Die Gebäudehöhe wird auf 15m als Höchstgrenze festgesetzt. Da hier Flachdächer als auch Satteldächer zulässig sind erfolgt keine Festsetzung einer Traufhöhe.

Gewerbegebiet 1

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO §17 festgelegt auf GRZ 0,8 und GFZ 1,0. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf zwei beschränkt werden. Die Gebäudehöhe wird auf 12m als Höchstgrenze bei einer zulässigen Traufhöhe von 8m festgesetzt. Auf Grund der sichtbaren Ortsrandlage sind hier Satteldächer vorgesehen. Eine bestimmte Gebäudestellung wird nicht festgesetzt.

Sondergebiet Geflügelzuchtanlage

Die vorhandenen einzelnen Grundstücke werden zu einem gemeinsamen Grundstück zusammen mit dem Gelände des Vereinsheimes zusammengefasst. Für dieses neue Grundstück erfolgt die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO §17 auf GRZ 0,4. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist Eins. Die Gebäudehöhe wird auf 5m begrenzt. In der Addition der einzelnen Gebäude darf somit die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden, wobei Einhausungen aus Maschendraht o.ä. zur sicheren Haltung der Tiere nicht als Gebäude zählen. Eine bestimmte Gebäudestellung wird nicht festgesetzt.

Vereinsheim

Hier ist ein Gebäude vorhanden. Die Festsetzungen sollen nicht nur den Bestand sichern sondern auch mögliche Änderungen und Erweiterungen regeln. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO §17 festgelegt auf GRZ 0,4. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt Eins. Die Gebäudehöhe wird auf 10m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Gebäude kann ohne Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücken Kleingarten errichtet werden. Dies entspricht im wesentlichen der bereits vorhanden Situation. Die neue Baugrenze berücksichtigt die Schutzabstände zur Deichanlage.

Gemeinbedarfsfläche

Im östlichen Teil des Plangebietes ist der derzeitige alte Sportplatz als Fläche für Gemeinbedarf und sportliche Zwecke ausgewiesen. Unmittelbar daran angrenzend ist eine überbaubare Fläche für ein Funktionsgebäude für diese Fläche vorgesehen, ebenso eine Fläche für Parkplätze.

Kleingärten

Die Errichtung und Nutzung von Gartenlauben richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz. Dies ist durch die Nutzer zu beachten. Zusätzliche Festsetzungen sind somit entbehrlich.

Allgemein

Die notwendigen Grenzabstände zwischen den Grundstücken regeln sich gemäß der HBO. Auch wenn der derzeitige Bestand teilweise eine Grenzbebauung aufweist wird aus perspektivischer Sicht eine Bauweise mit Mindestabständen als eine bessere Regelung angesehen, da dadurch die Zugänglichkeit der baulichen Anlagen und der bauliche Brandschutz besser gewährleistet ist. Ausnahmen und Sonderregelungen aus der Sicht des Bestandes würden zu keiner Gleichbehandlung aller Grundstücke führen und eine geordnete bauliche Entwicklung nur erschweren.

Auf eine Neuordnung der Grundstücke anlässlich des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Gemeinde bewußt verzichtet. Einige Grundstücke sind auf Grund Ihrer Größe und Zuschnitt kaum bebaubar, bzw. nur in einem geringeren Maße als nun zulässig. Die Praxis und Entwicklung hat aber hier gezeigt, das sich dies bei Erfordernis durch Kauf/Verkauf selber regelt.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Je 300m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Baumarten siehe Pflanzliste. Mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksfläche der Mischgebiete und 10% der nicht überbauten Fläche der Gewerbegebietes GE 1 sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten (§9 (1) 25a BauGB). Die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher sind als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten öffentlichen Versiegelungen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,5m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und einzugrünen. Süd-, west- und südwestorientierte geschlossene Fassaden (ab einer geschlossenen Fläche > 200m²) sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen, mind. 1 Pflanze je 2 lfdm Fassade.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es erfolgte eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Es konnten keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

7 Sonstige Festsetzungen

Von der Straßenkante der B44 ist ein 20m breiter Streifen als Bauverbotszone gefordert. Bauliche Anlagen dürfen dort nicht oder nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim errichtet werden. Die geplanten überbaubaren Flächen liegen außerhalb dieses Abstandes.

Eine weitere Einschränkung aus Gründen der Sicherheit und Schutzes von Menschen und Sachwerten ist der östlich gelegene „Schutzstreifen Wald“ von 35m Breite ab Waldkante. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine bauliche Anlagen errichtet werden, da hier die Gefahr der Beschädigung durch Windbruch besteht. Die Baumpflanzung entlang des Sportplatzes wird nicht als Waldgebiet eingestuft und daher gibt es hierfür auch keinen zwingenden Grund der Festlegung eines Schutzstreifens.

Um die Reinigung und Unterhalt der Gräben sicherzustellen sind ausreichende Schutzstreifen vorgesehen, in denen keine Baulichkeiten, Zäune u.ä. errichtet werden dürfen.

5m ab Deichfuß ist eine Bauverbotszone festgesetzt. Diese soll einen ungehinderten Zugang zum Deich sicherstellen. Bepflanzungen sind hier ebenfalls nicht zulässig.

9 Allgemeine Hinweise

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Die Planung „Am Werrtor“ ist in Übereinstimmung mit dem jetzigen Planungsstand des FNP.

Das Plangebiet(Geltungsbereich) ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit wechselnden und unterschiedlich hohen Grundwasserständen zu rechnen. Vor Baubeginn hat sich der Bauherr über die zu erwartenden Wasserstände zu informieren und bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung zu treffen. Des weiteren liegt das Gebiet bei Deichversagen oder Extremhochwasser im möglichen Überschwemmungsgebiet. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Eintrag wassergefährdender Stoffe verhindern.

10 Anlagen

Bebauungsplan

aufgestellt: Biblis, den 04.05.2005

DIPL.-ING. RAINER TIEDE
ARCHITEKT
ASTRID-LINDGRENSTRASSE 19
68647 BIBLIS

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.12.1999 und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.06.2002 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufhebung und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 27.06.2002 im Biberer Blatt öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute Offenlage wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.06.2002 beschlossen. Der Plan liegt in der Zeit vom 08.07.2002 bis einschließlich 09.08.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 16.07.2002 darum gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 16.08.2002 abzugeben.

Der Beschluss über die Offenlage wurde am 27.06.2002 im Biberer Blatt öffentlich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 7.04.2005 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wird den TOS und den privaten Erwendern am 09.05.05 schriftlich mitgeteilt.

beschlossen als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Biber am 7.04.2005.

Der Beschluss wurde am 04.05.2005 im Biberer Blatt öffentlich bekannt gemacht.

Biber, den 4. Mai 2005

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Biber

Cornelius Gaus
Dr. Cornelius-Gaus
Bürgermeister

