

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

## **Textbebauungsplan**

# **Bebauungsplan**

„Über dem Seegrund“ – 1. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 20.03.2023

Projektnummer: 22-2750

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Planerfordernis und -ziel .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahrensart .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>8</b>

## 1. Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Schloßborn der Gemeinde Glashütten erfolgte die städtebauliche Entwicklung zwischen der Kapellenstraße, der Tannenwaldstraße, der Dattenbachstraße und der Heftricher Straße am westlichen Ortsrand im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 sowie im Übrigen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kriterium des sich Einfügens von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung. Im Vordergrund des Bebauungsplanes von 1964 stand zunächst die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes im Südwesten des Plangebietes sowie eines östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem wurde ein Teilbereich, der damals von einer 220-kV-Freileitung gequert wurde, einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von einer Bebauung freigehalten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1979 wurde das Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet und teilweise in Mischgebiet umgewidmet. Im zwischenliegenden Bereich in Richtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Schloßborn wurde ebenfalls Wohnbebauung umgesetzt, sodass sich der Bereich des Plangebietes gegenwärtig als Wohngebiet mit zum Teil großzügigen Grundstücksgrößen in bevorzugter südexponierter Wohnlage südöstlich des anschließenden Waldrandes darstellt.

### Übersicht und Lage des Plangebietes „Über dem Seegrund“



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Da in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend einzelne Grundstücke weiter unterteilt wurden und eine entsprechende städtebauliche Nachverdichtung erfolgte, deren Fortschreiten weiter abzusehen war, wurde seitens der Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis gesehen, die weitere städtebauliche Entwicklung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen.

Mit dem Bebauungsplan sollten für das gesamte Quartier Festsetzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat in ihrer Sitzung am 17.12.2021 den Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Das allgemeine Planziel des Bebauungsplanes liegt in der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur innerhalb des gesamten Quartiers „Über dem Seegrund“ in Schloßborn und mithin in der Verhinderung eines weiter fortdauernden städtebaulichen Wandels, der mit einer entsprechenden Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters einhergeht. Mit dem Bebauungsplan wurden daher durch die Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 und die Überplanung des bislang als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu wertenden Teilbereiches die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den zulässigen Hausformen, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.02.2022 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden während des noch laufenden Aufstellungsverfahrens im Zeitraum zwischen abgelaufenen Veränderungssperren und dem Satzungsbeschluss jedoch Baugenehmigungen erteilt, die zwar den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs in der zunächst vorgesehenen Fassung entsprachen, aber teilweise nicht mehr von den daraufhin nochmals geänderten textlichen Festsetzungen des schließlich als Satzung beschlossenen und rechtswirksamen Bebauungsplanes gedeckt sind. So war zwar das Bauleitplanverfahren so weit fortgeschritten, dass Planreife i.S.d. § 33 BauGB festgestellt wurde, zumal sich die Planunterlagen mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen als Grundlage für den Satzungsbeschluss bereits im Gremienlauf befanden, jedoch wurde die politische Beratung und Beschlussfassung pandemiebedingt durch nicht zustande gekommene Sitzungen unterbrochen und schließlich nach der Kommunalwahl von der sich neu konstituierten Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf nochmals entsprechend zu ändern. Von diesen Änderungen sind nun Grundstücke betroffen, die nach erteilter Baugenehmigung zwischenzeitlich bebaut wurden und die Bauvorhaben teilweise nicht mehr den geänderten textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entsprechen. So sind insbesondere die in den bisherigen textlichen Festsetzungen 2.3, 2.5 und 2.6 formulierten Ausnahmeregelungen wegen der gewählten Formulierung „zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses“ für diese Grundstücke nicht anwendbar. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat daher in ihrer Sitzung am 18.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen zur Bauweise und zulässigen Hausformen (2.3), zur Mindestgröße der Baugrundstücke (2.5) und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2.6). Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 bleiben hingegen unberührt und gelten unverändert fort.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 und umfasst in der Gemarkung Schloßborn, Flur 4 und Flur 13, die Flurstücke innerhalb des gesamten Quartiers begrenzt durch die Kapellenstraße im Nordwesten, die Tannenwaldstraße im Westen, die Dattenbachstraße im Süden und die Heftricher Straße im Nordosten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 15,7 ha.

### Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

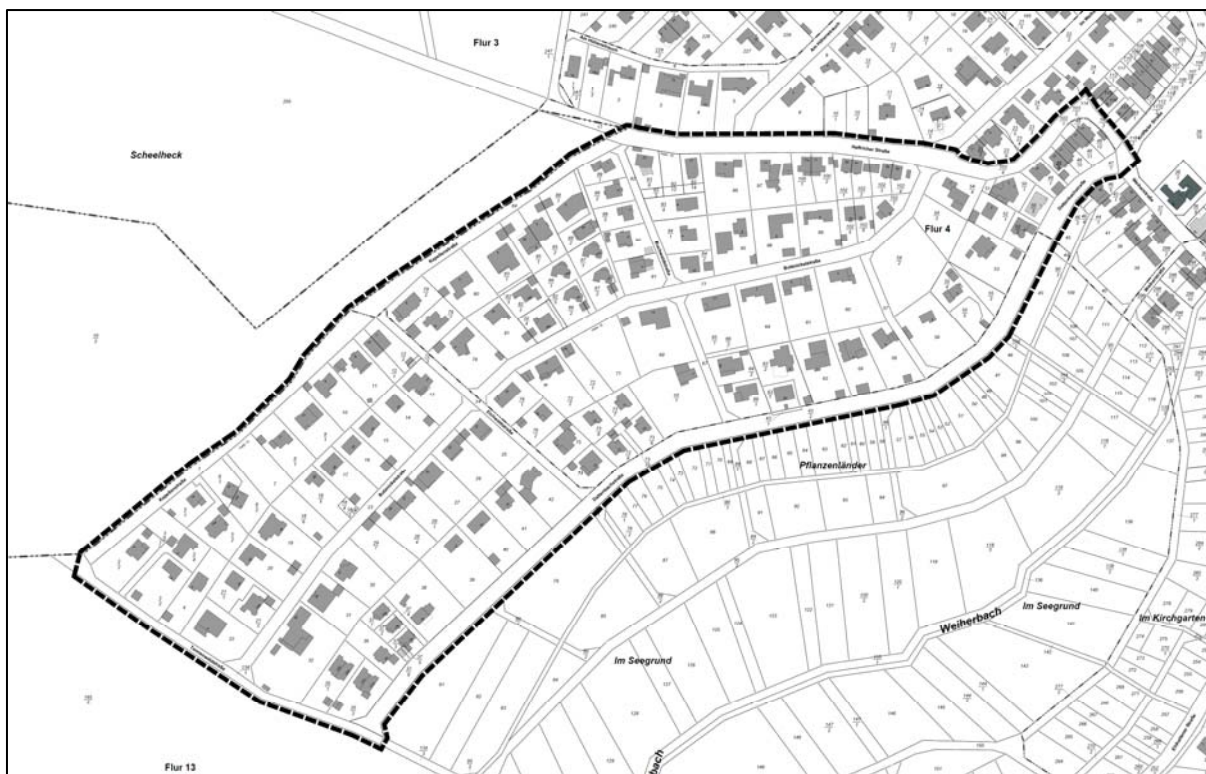


Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 3. Verfahrensart

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Wohnbaufläche“ sowie in einem räumlich begrenzten Teilbereich im Westen des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1979 noch „Gemischte Baufläche“ dar. Da im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ von 2022 festgesetzte Art der baulichen Nutzung unberührt bleibt, wird davon ausgegangen, dass die Planung weiterhin gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### **5. Inhalt und Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 wurden während des noch laufenden Aufstellungsverfahrens im Zeitraum zwischen abgelaufenen Veränderungsperren und dem Satzungsbeschluss Baugenehmigungen erteilt, die zwar den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs in der zunächst vorgesehenen Fassung entsprachen, aber teilweise nicht mehr von den daraufhin nochmals geänderten textlichen Festsetzungen des schließlich als Satzung beschlossenen und rechtswirksamen Bebauungsplanes gedeckt sind. So war zwar das Bauleitplanverfahren so weit fortgeschritten, dass Planreife i.S.d. § 33 BauGB festgestellt wurde, zumal sich die Planunterlagen mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen als Grundlage für den Satzungsbeschluss bereits im Gremienlauf befanden, jedoch wurde die politische Beratung und Beschlussfassung pandemiebedingt durch nicht zustande gekommene Sitzungen unterbrochen und schließlich nach der Kommunalwahl von der sich neu konstituierten Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf nochmals entsprechend zu ändern. Von diesen Änderungen sind nun Grundstücke betroffen, die nach erteilter Baugenehmigung zwischenzeitlich bebaut wurden und die Bauvorhaben teilweise nicht mehr den geänderten textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entsprechen. So sind insbesondere die in den bisherigen textlichen Festsetzungen 2.3, 2.5 und 2.6 formulierten Ausnahmeregelungen wegen der gewählten Formulierung „zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses“ für diese Grundstücke nicht anwendbar. Dieser Umstand soll mit der Aufstellung der 1. Änderung geheilt werden.

Die bisherige textliche Festsetzung zur Bauweise und zulässigen Hausformen lautet wie folgt:

***2.3 Bauweise und zulässige Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)***

*2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt.*

**Die textliche Festsetzung 2.3 erhält im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Wortlaut und Regelungsgehalt; die Ergänzungen sind durch Unterstreichung kenntlich gemacht:**

***2.3 Bauweise und zulässige Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)***

*2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits errichtete oder bauordnungsrechtlich genehmigte Wohngebäude handelt.*

Die bisherige textliche Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke lautet wie folgt:

**2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.*

**Die textliche Festsetzung 2.5 erhält im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Wortlaut und Regelungsgehalt; die Ergänzungen sind durch Unterstreichung kenntlich gemacht:**

**2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von der Festsetzung sind zuzulassen, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke oder Grundstücke, auf denen ein Wohngebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, handelt.*

Die bisherige textliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lautet wie folgt:

**2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

*Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.*

**Die textliche Festsetzung 2.6 erhält im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Wortlaut und Regelungsgehalt; die Ergänzungen sind durch Unterstreichung kenntlich gemacht:**

**2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

*Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung je Wohngebäude zuzulassen, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits errichtete oder bauordnungsrechtlich genehmigte Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst. Ausnahmen von der Festsetzung sind zuzulassen, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke oder Grundstücke, auf denen ein Wohngebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, handelt.*

**Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ von 2022 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten im Übrigen unverändert fort.**

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Änderung einzelner bisheriger textlicher Festsetzungen werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Auch werden keine eingriffserheblichen Festsetzungen geändert und es wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet.

## **7. Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.02.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Erdgasversorgungsleitungen und Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 27.02.2023 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



## **8. Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.11.2022

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Die Bekanntmachungen erfolgten im Glashüttener Amtsblatt.

## **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Glashütten, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **Rechtskraftvermerk**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Glashütten, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Planstand: 20.03.2023

Projektnummer: 22-2750

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)