

# GEMEINDE NEUBERG

Der Vorsitzende des  
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses



## BEKANNTMACHUNG

der 20. öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

**am Donnerstag, den 07.12.2023 um 18:30 Uhr**

im Seniorendependance "Haus Neuberg"

### Tagesordnung

1. Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 17, Flurstück 30/20, Schillerstraße 3 - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus VE-290/2021-2026
2. Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 12, Flurstücke 34/6, 34/7, Am Haselweiher 3 - Umnutzung von Bürofläche im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage VE-291/2021-2026
3. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
4. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Neuberg, den 28.11.2023

Der Vorsitzende  
gez.: Axel Zieg



## Sitzungsverlauf

1.	<b>Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 17, Flurstück 30/20, Schillerstraße 3 - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus</b>	VE-290/2021-2026
----	--	------------------

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig dagegen, 0 Enthaltung(en)

Eine Befreiung vom gültigen Bebauungsplans "Am Limes" bezüglich der GRZ Überschreitung ist nicht gewollt.

2.	<b>Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 12, Flurstücke 34/6, 34/7, Am Haselweiher 3 - Umnutzung von Bürofläche im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage</b>	VE-291/2021-2026
----	---	------------------

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Umnutzung von Büroflächen im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3.	<b>Beratung über den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Feuerwehr" sowie den Änderungsbeschluss RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr" und angrenzende Flurstücke</b>	VE-298/2021-2026
----	--	------------------

Ausschussmitglied Hubert Lenz tritt der Sitzung bei.

Die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes wurde nochmal 1-stimmig beschlossen.

### **Beschluss:**

#### 1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung für den Bebauungsplan „Feuerwehr“ im Grenzbereich der Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll den Bau und die Erschließung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Frei- und Stellplatzflächen planungsrechtlich vorbereiten.

Das Gebiet liegt zwischen Neuberg-Rüdigheim im Nordwesten und Neuberg-Ravalzhausen im Südosten an der L3445.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rüdigheim, Flur 12, die Flurstücke 191 (tlw.), 192/1 und einen Teil der westlichen Wegeparzelle 25 und in der Gemarkung Ravalzhausen, Flur 2, die Flurstücke 23/1, 24/1, 25/2, einen kleinen Teil des Flurstücks 12/3 und die Teile der Verkehrsfläche im Osten, die sich aus den Flurstücken 48/1, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/2 (tlw.). Die gesamte Fläche ist knapp 1 ha groß.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Beratungsergebnis:** 4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

## **Beschluss:**

### 2 Änderungsbeschluss RegFNP

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des RPS/RegFNP 2010 gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 MetropolG beschlossen. Der Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen, im Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ sowie der angrenzenden Flurstücke 19/ 1 und 21/1, ist beim Regionalverband zu beantragen.

Die Änderung soll neben der Fläche für den Bebauungsplan auch die südöstlich angrenzenden Bereiche bis zur Erich-Simdorn-Schule einbeziehen, um hierfür eine sinnvolle Zielnutzung vorzubereiten.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse</b>
--

keine

<b>5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes</b>
---

Der Bürgermeister machte folgende Mitteilungen:

Für den Satzungsbeschluss der B-Plan Änderung „Auf der Weingartsweide II – 1.Änderung“ wird in der nächsten Gemeindevertretersitzung eine Tischvorlage vorgelegt.

Neuberg, den 12.12.2023

Der Vorsitzende  
gez.: Axel Zieg

Die Schriftführerin  
gez.: Monika Thomann

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer:

VE-290/2021-2026

Fachbereich	IV; Bauen und Liegenschaften	TOP-Nr.:	<b>1</b>
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	<b>07.12.2023</b>
		Aktenzeichen:	611-80
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	22.11.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	07.12.2023	TOP-Nr.: 1
-------------------------------------	------------	------------

**Baurechtliche Beurteilung über die Voranfrage für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 17, Flurstück 30/20, Schillerstraße 3 - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

## **Begründung:**

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Am Limes“.

Für dieses Bauvorhaben ist durch die bereits erfolgte Grundstücksteilung eine Befreiung vom B-Plan notwendig.

Zulässig im Geltungsbereich des B-Plans ist:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,20

Geplant ist:

GRZ 0,29

## **Anlage(n):**

1. VE-290 Schillerstraße 3

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer:

VE-291/2021-2026

Fachbereich	IV; Bauen und Liegenschaften	TOP-Nr.:	<b>2</b>
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	<b>07.12.2023</b>
		Aktenzeichen:	611-82
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	22.11.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	07.12.2023	TOP-Nr.: 2
-------------------------------------	------------	------------

**Baurechtliche Beurteilung über den Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 12, Flurstücke 34/6, 34/7, Am Haselweiher 3 - Umnutzung von Bürofläche im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag „Umnutzung von Büroflächen im 1. Obergeschoss in Wohnfläche (2 WE) und Anbau eines Balkons mit darunterliegender Garage“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen.

## **Begründung:**

Das betroffene Grundstück befindet sich im unbeplanten Gebiet und muss daher nach § 34 BauGB beurteilt werden.

## **Anlage(n):**

1. VE-291 Am Haselweiher 3

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagenummer:

VE-298/2021-2026

Fachbereich	IV; Bauen und Liegenschaften	TOP-Nr.:	
Aufgabengebiet:	3.01 Räumliche Planung	Sitzung am:	<b>07.12.2023</b>
		Aktenzeichen:	610-00
Sachbearbeiter/in:	Alexander Kovac	Erstellt am:	04.12.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	07.12.2023	TOP-Nr.:
-------------------------------------	------------	----------

**Beratung über den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Feuerwehr" sowie den Änderungsbeschluss RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr" und angrenzende Flurstücke**

## **Beschlussvorschlag:**

### 1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung für den Bebauungsplan „Feuerwehr“ im Grenzbereich der Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll den Bau und die Erschließung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Frei- und Stellplatzflächen planungsrechtlich vorbereiten.

Das Gebiet liegt zwischen Neuberg-Rüdigheim im Nordwesten und Neuberg-Ravolzhausen im Südosten an der L3445.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rüdigheim, Flur 12, die Flurstücke 191 (tlw.), 192/1 und einen Teil der westlichen Wegeparzelle 25 und in der Gemarkung Ravolzhausen, Flur 2, die Flurstücke 23/1, 24/1, 25/2, einen kleinen Teil des Flurstücks 12/3 und die Teile der Verkehrsfläche im Osten, die sich aus den Flurstücken 48/1, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/2 (tlw.). Die gesamte Fläche ist knapp 1 ha groß.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen.

### 2. Änderungsbeschluss RegFNP

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des RPS/RegFNP 2010 gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 MetropolG beschlossen. Der Antrag zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen, im Bereich des Bebauungsplans „Feuerwehr“ sowie der angrenzenden Flurstücke 19/ 1 und 21/1, ist beim Regionalverband zu beantragen.

Die Änderung soll neben der Fläche für den Bebauungsplan auch die südöstlich angrenzenden Bereiche bis zur Erich-Simdorn-Schule einbeziehen, um hierfür eine sinnvolle Zielnutzung vorzubereiten.

## **Begründung:**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro Dr. Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel durchgeführt. Zur Einleitung des Verfahrens für die Erstellung eines Bebauungsplanes ist die Fassung des Aufstellungsbeschlusses notwendig. Weiterhin muss ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes beim Regionalverband gestellt werden. Für die Antragstellung wird u. a. der Änderungsbeschluss zum RegFNP benötigt.

### Anlage(n):

1. VE-298 Feuerwehr Neuberg Geltungsbereich