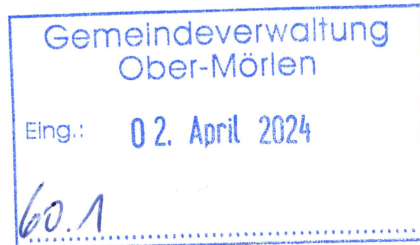


Familie Ott-Behrens/Grüner-Weg 25b/61231 Bad Nauheim

Gemeindevorstand der
Gemeinde Ober-Mörlen
Frankfurter Str. 31
61239 Ober-Mörlen



Alena Ott-Behrens und Andreas
Behrens

Grüner Weg 25b
61231 Bad Nauheim

Kontaktdaten der
Zustellungsbevollmächtigten:
Tel: 0157/71336990
E-Mail: alena.ott@freenet.de

27. März 2024

Vorhaben: Antrag auf Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens nach § 34 (4) Nr. 3
BauGB
Grundstück: Ober-Mörlen, Hinter dem Schafhof 1
Gemarkung: Langenhain-Ziegenberg
Flur: 4
Flurstück: 145/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie den Antrag auf Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens nach § 34
(4) Nr. 3 BauGB für das Grundstück „Hinter dem Schafhof 1“ in Ober-Mörlen/Langenhain mit
höflicher Bitte um Bearbeitung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alena Ott-Behrens und Andreas Behrens

Alena Ott-Behrens und Andreas Behrens

Grüner Weg 25b

61231 Bad Nauheim

Gemeindevorstand der

Gemeinde Ober-Mörlen

Frankfurter Str. 31

61239 Ober-Mörlen

27.03.2024

Antrag auf Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

In Langenhain Ziegenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die

Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB In Langenhain Ziegenberg nördlich der Straße „Hinter dem Schafhof“.

Begründung

Wir, Carmen und Martin Ott, sind Eigentümer des Anwesens „Hinter dem Schafhof“ 1. Unsere Tochter Alena Ott-Behrens und unser Schwiegersohn Andreas Behrens wollen das Bestandsgebäude umbauen und zu wohn- und gewerblicher Nutzung herrichten. Eine diesbezüglicher Bauantrag wurde vom Kreisbauamt mit Schreiben vom 9.12.2022 abgelehnt.

Gemäß Beurteilung des Kreisbauamtes liegt das betreffende Grundstück im baulichen Außenbereich und war daher nach § 35 zu beurteilen.

Es besteht nunmehr die Möglichkeit, das Grundstück in eine Satzung nach § 34 BauGB mittels einer durch die Gemeinde aufgestellte Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen.

Das Bestandsgebäude ist als Werkstatt genehmigt mit Bauschein vom 15.10.1969.

Beauftragung eines Dritten

Zur Erstellung der Satzung wurde von uns das Planungsbüro Bischoff & Heß beauftragt. Fragen im Zusammenhang mit den technischen und rechtlichen Gesichtspunkten der Planung kann Herr Bischoff (06403/7748544) beantworten.

Willenserklärung

Der Antragsteller verpflichtet sich dazu, die Satzung für den Teilbereich Langenhain Ziegenberg nördlich der Straße „Hinter dem Schafhof“ auf eigene Kosten vorzubereiten.

Etwaige Kosten des Verwaltungsaufwandes sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

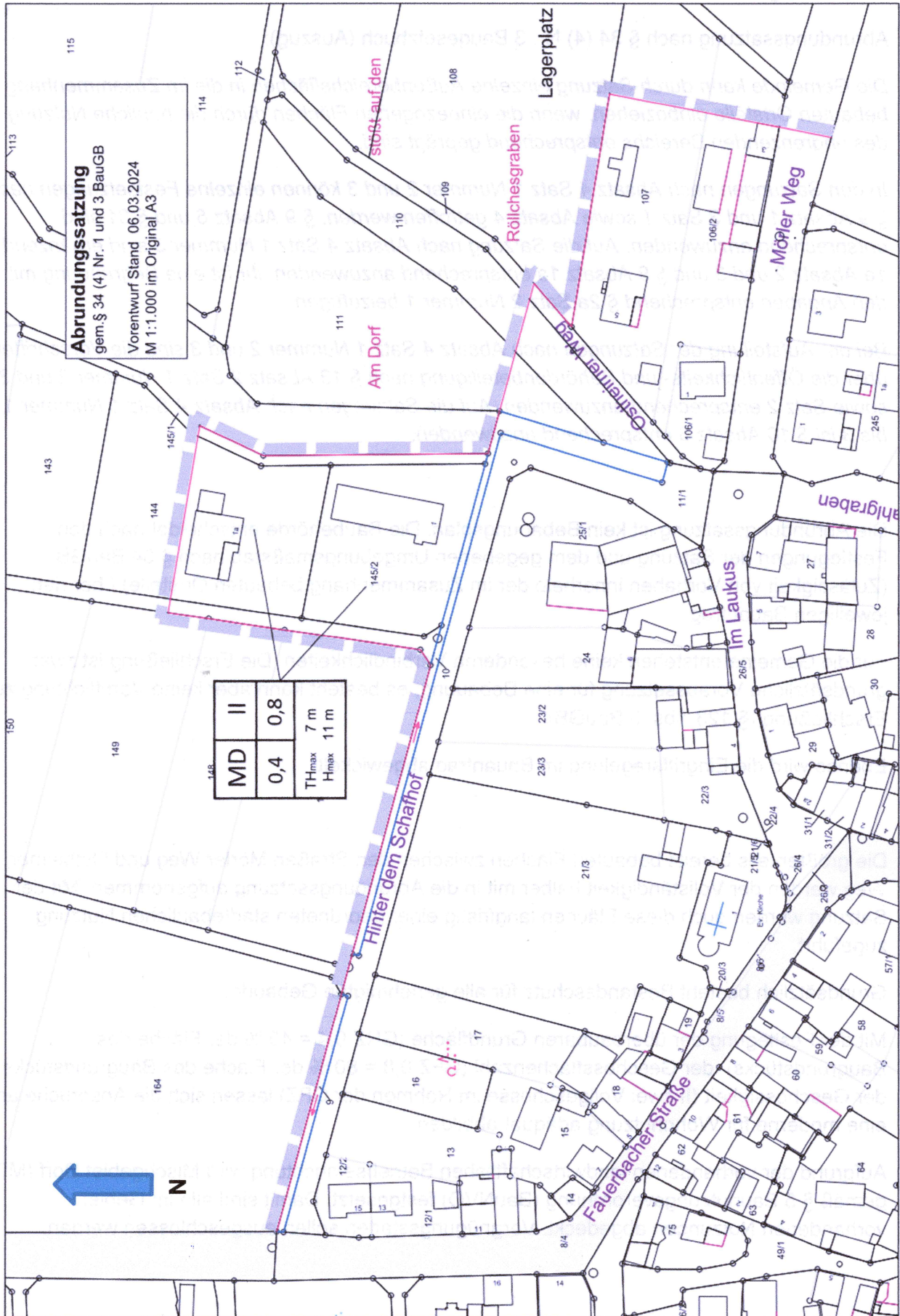
Dem Antragsteller ist bekannt, dass aus der positiven Bescheidung des vorliegenden Antrages kein Anspruch auf die Beschlüsse zur Bauleitplanung bzw. deren Umsetzung abgeleitet werden kann. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Bad Nauheim, 27. März 2024

Unterschrift Alena Ott-Behrens

Unterschrift Martin Ott

Unterschrift Carmen Ott



Planzeichnung zur Satzung (Vorentwurf ohne Maßstab)

Erläuterungen

Abrundungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (Auszug):

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Die Abrundungssatzung ist kein Bebauungsplan. Die Baubehörde entscheidet nach den Festlegungen der Satzung und dem gegebenen Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) über den jeweiligen Bauantrag.

Für die Gemeinde entstehen keine besonderen Verbindlichkeiten. Die Erschließung ist zwar grundsätzliche Voraussetzung für eine Bebauung; es besteht kann aber keine Verpflichtung zur Erschließung (§ 123 Abs. 3 BauGB).

Ebenso wird die Eingriffsregelung im Bauantrag abgewickelt.

Die größtenteils bereits bebauten Flächen zwischen den Straßen Mörler Weg und Ostheimer Weg werden der Vollständigkeit halber mit in die Abrundungssatzung aufgenommen. Mit der Satzung werden auch diese Flächen langfristig einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Grundsätzlich besteht Bestandsschutz für alle genehmigten Gebäude.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundfläche (GRZ 0,4 = 40 % der Fläche des Baugrundstücks), der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 = 80 % der Fläche des Baugrundstücks der Geschossigkeit (II zwei Vollgeschosse im Rahmen der GFZ) lassen sich die Ansprüche an eine moderne für Wohnnutzung adäquat abbilden.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebseinrichtung wird Mischgebiet Dorf (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit sind alle im Gebiet vorhandenen Nutzungen abgedeckt. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

Anhang

Auszug aus dem Bauantrags für das Grundstück Hinter dem Schaffhof 1

(mit freundlicher Unterstützung von „JLA Juliane Löffler Architektur & die baubegleiter“,
Rosbach v.d.H.)

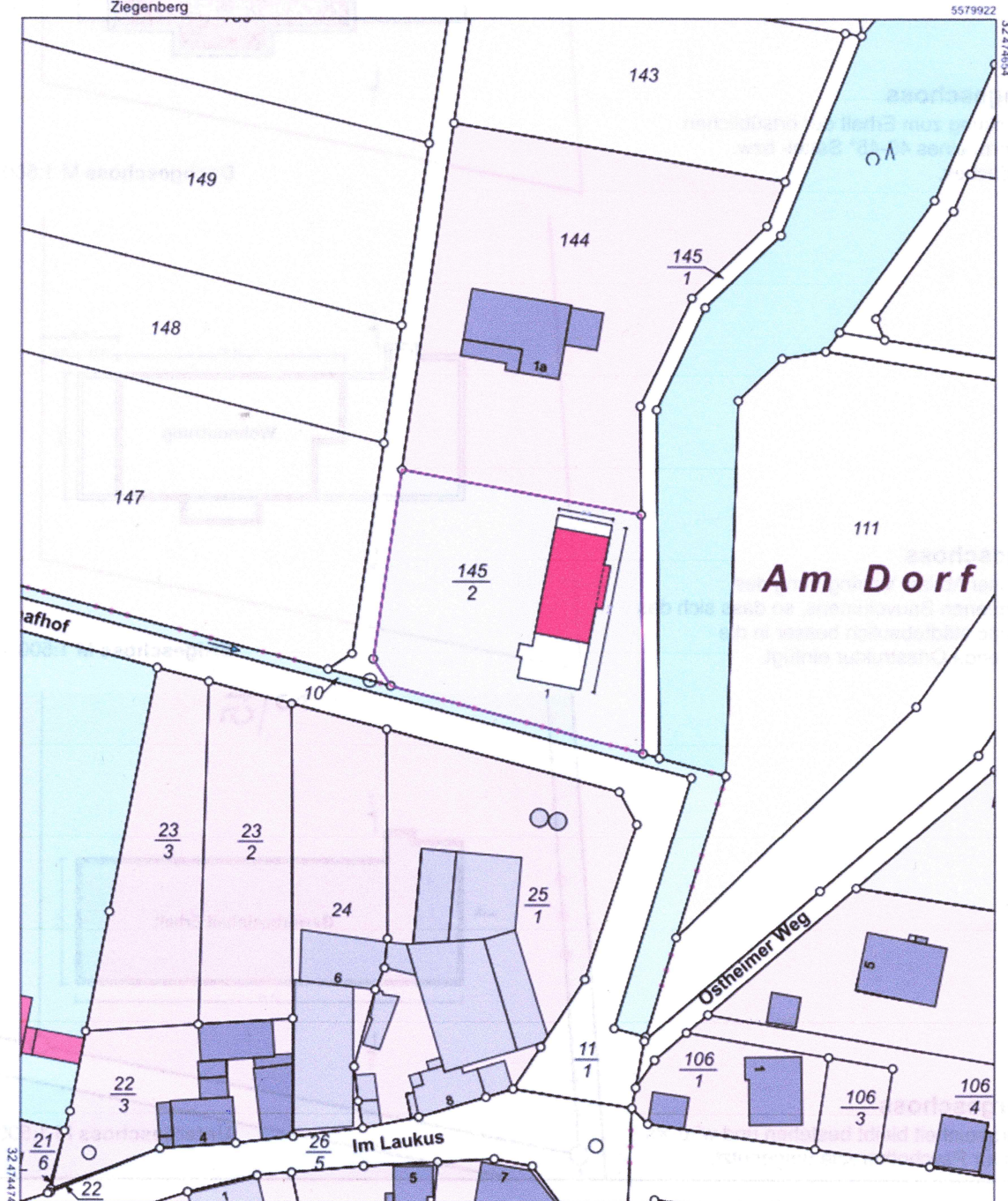


Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 145/2 Gemeinde: Ober-Mörlen
Flur: 4 Kreis: Wetterau
Gemarkung: Langenhain-Ziegenberg Regierungsbezirk: Darmstadt

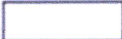
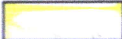

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 12.06.2022
Antrag: 201225696-1



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Legende

-  Bestand
-  Teilweiser Abriss
-  Aufstockung

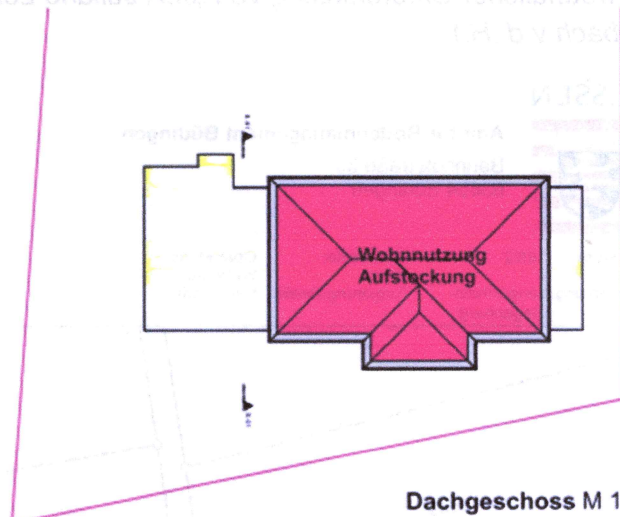
Neubau EFH S2

Grundrisse
 BA.02

Bauvoranfrage

Dachgeschoss

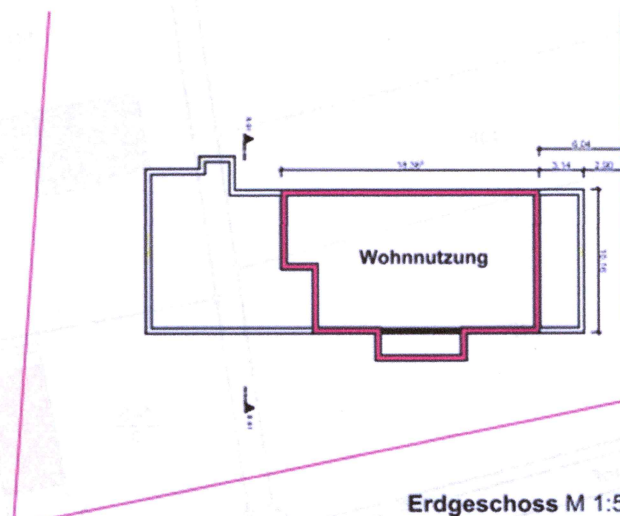
Aufstockung zum Erhalt der ortsüblichen Dachform eines 40-45° Sattel- bzw. Walmdaches.



Dachgeschoss M 1:500

Erdgeschoss

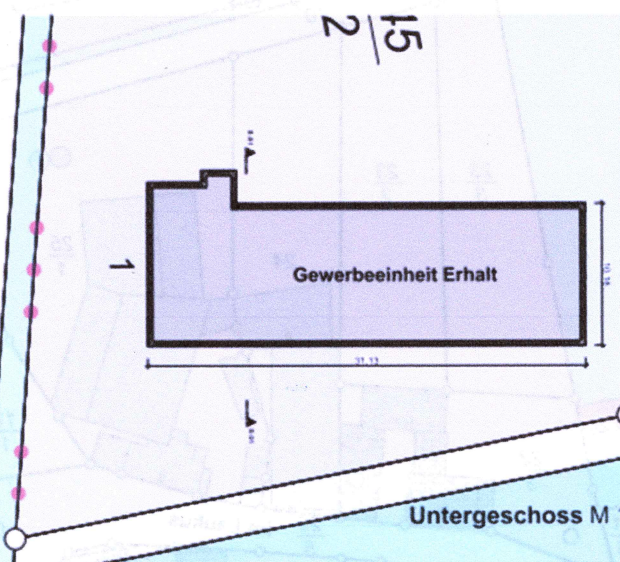
Teilweiser Abriss. Verringerung des vorhandenen Bauvolumens, so dass sich das Gebäude städtebaulich besser in die bestehende Ortsstruktur einfügt.



Erdgeschoss M 1:500

Untergeschoss

Gewerbeeinheit bleibt bestehen und wird als Praxis für Psychotherapie umgenutzt.



Untergeschoss M 1:500

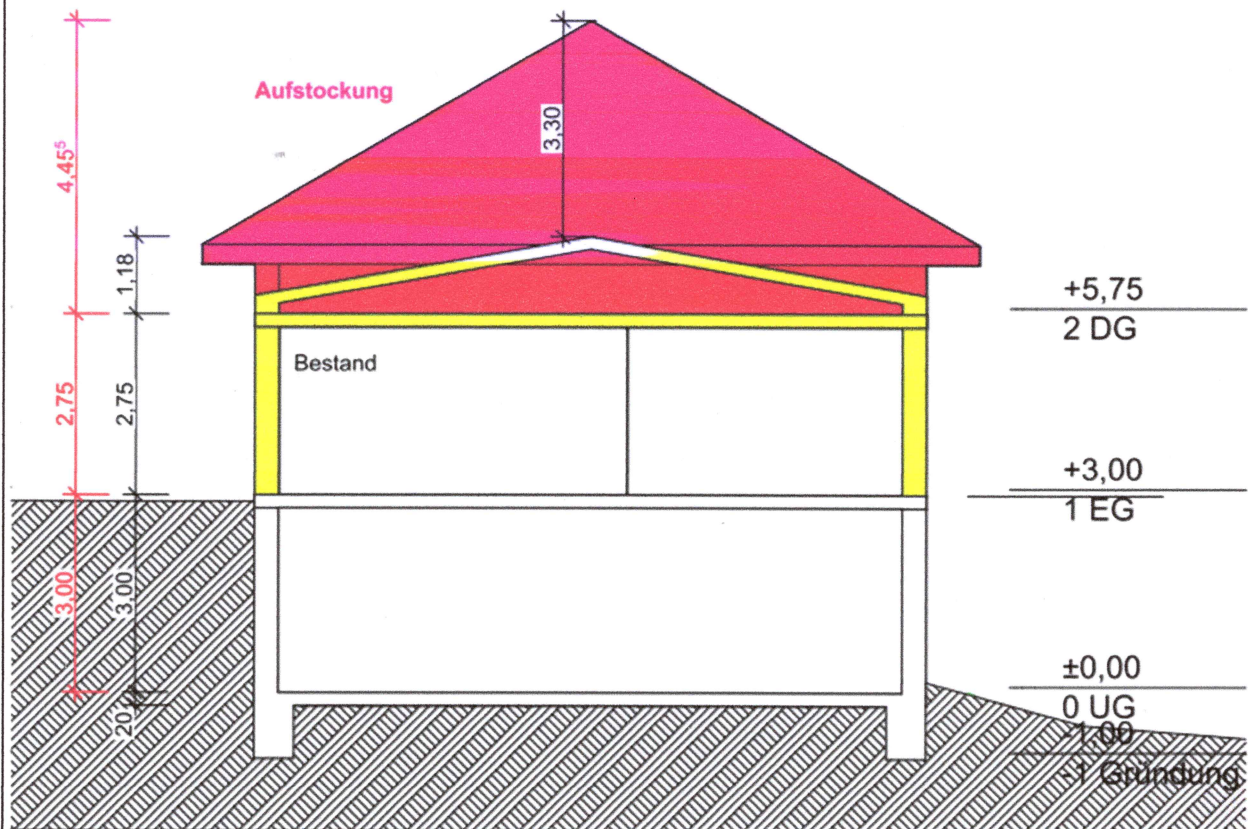
Legende

- Bestand
- Teilweiser Abriss
- Aufstockung

Neubau EFH S2

Systemschnitt
BA.03

Bauvoranfrage



Systemschnitt M 1:100