GEMEINDE RANSTADT

GEMEINDE RANSTADT | Hauptstraße 15 | 63691 Ranstadt

Ortsbeirat Bellmuth

E I N L A D U N G

zur 14. Sitzung des Ortsbeirates Bellmuth
am Mittwoch, 02.10.2019, 19:30 Uhr
im kleinen Saal des Feuerwehrgerätehauses Bellmuth

Wir weisen auf die verkürzte Ladungsfrist gemäß § 6 Abs. 5 Geschäftsordnung hin

Tagesordnung

Sitzungsteil öffentlich

1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle
2. Antrag eines Anliegers: (VL-132/2019)
   2. Änderung des Bebauungsplanes "Kleienberg" in der Gemarkung Bellmuth;
   hier: Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren
3. Verschiedenes

Sitzungsteil nichtöffentlich

Ranstadt, 27.09.2019

Ortsvorsteher
Andreas Kohl

GEMEINDE RANSTADT | Hauptstraße 15 | 63691 Ranstadt

Ortsbeirat Bellmuth

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 14. Sitzung des Ortsbeirates Bellmuth
am Mittwoch, 02.10.2019, 19:30 Uhr bis 20:50 Uhr
im kleinen Saal des Feuerwehrgerätehauses Bellmuth

Sitzungsverlauf

Die Mitglieder des Ortsbeirates Bellmuth wurden durch Einladung vom 27.09.2019 auf Mittwoch, den 02.10.2019 – unter Mitteilung der Tagesordnung – einberufen.
Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekanntgegeben.

Der Ortsvorsteher Herr Andreas Kohl eröffnet die Sitzung des Ortsbeirates um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

Zur Tagesordnung werden keine Einwände erhoben bzw. Ergänzungen oder Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Sitzungsteil öffentlich

1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle

Gegen das Protokoll der letzten Sitzung vom 12.06.2019 werden keine Einwände erhoben.

Beschluss:
Der Ortsbeirat Bellmuth beschließt das Protokoll vom 12.06.2019.

2. Antrag eines Anliegers: VL-132/2019
2. Änderung des Bebauungsplanes "Kleienberg" in der Gemarkung Bellmuth;
hier: Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

Herr Udo Schädel stellte auf Bitten des Ortsbeirats die zu beratende Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der möglichen Bebauung vor. Zusätzlich legte er den aktuellen Flächennutzungsplan Bellmuth den Anwesenden zur Einsicht vor. Weiterhin erläuterte er das weitere Procedere nach einem Beschluss der Gemeindevertretung (Offenlegung etc.).

Sachverhalt:
Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Kleienberg“ ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese soll als Mischgebiet umgewidmet werden. Im Norden schließt sich Wald an, im Osten ein Wohngebiet sowie an den anderen Bereichen Mischgebiet. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2.200 qm (abzüglich ca. 300 qm Straßenfläche).

Es sollen ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgaragen entstehen. Der bestehende Betrieb in Bellmuth soll gestärkt und erweitert werden.

Bei einer Umwandlung in Mischgebiet ändern sich diverse Rahmenparameter, beispielsweise erhöht sich die GRZ (Grundflächenzahl) gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,6 sowie die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,7 auf 1,2. Damit kann ein wesentlich größeres Gebäude zur Ausführung kommen als auf dem bisherigen Wohngebiet vorgesehen war.

Im Rahmen der konstruktiv geführten Diskussionen und Wortbeiträgen der Anwesenden wurden wesentliche Bedenken geäußert:

- Erfahren die bestehenden, benachbarten Gebäude und Grundstücke, insbesondere im Wohngebiet „Kleienberg“, eine Wertminderung?
- Welche konkreten Planungen in Bezug auf die geplante Bebauung liegen vor?
- Wird eine mögliche Umwidmung auf stabiler Rechtsgrundlage erfolgen können (Umwidmung von Flächen für einzelne Antragsteller zulässig)?
- Sind alle rechtlichen Fragestellungen aus der Vergangenheit zu dieser Grundstücksfläche abschließend geklärt (bisherige Genehmigungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde)?
- IKEK – ist das im Rahmen der IKEK-Themen diskutierte Gesamtbild des Ortsteil Bellmuth ausreichend berücksichtigt (das Ortszentrum besteht historisch bedingt aus Mischgebieten und wird von Wohngebieten umrahmt)?
- Gewerbliche Einrichtungen in Mischgebieten dürfen gemäß gesetzlicher Vorgabe das Wohnen nicht wesentlich stören. Ist dies gewährleistet (Belüftung der geplanten Tiefgarage)?

Der Ortsbeirat, als gewählte Vertreter der Bevölkerung, hat die Aufgabe die Interessen der Bürger und ansässigen Gewerbebetriebe gegenüber der Gemeindeverwaltung zu vertreten.

Daher wurde auch die Frage nach alternativen Gewerbeflächen in der Gemeinde gestellt. Dies konnte durch die anwesenden Gemeindevorstände dahingehend beantwortet werden, dass aktuell zwar alternative Gewerbegebiete entwickelt werden, aber die Nachfrage die möglichen Angebote jetzt schon übersteigen.

Die Gemeindevertretung wird am 15.10.2019 in öffentlicher Sitzung tagen und einen Beschluss fassen.

Beschluss:
Der Ortsbeirat beschließt, dass aufgrund der offenen Fragen und Bedenken der Ortsbürger sowie der Frage der Rechtskonformität der Umwidmung keine Empfehlung für eine Umwidmung vom Wohngebiet in ein Mischgebiet für besagtes Grundstück gegeben werden kann.

3. Verschiedenes

Sitzungsteil nichtöffentlich

Ranstadt, 04.10.2019

Andreas Kohl
(Ortsvorsteher)

Daniela Müller
(Ortsbeiratsmitglied und Schriftführerin)

GEMEINDE RANSTADT | Hauptstraße 15 | 63691 Ranstadt

Beschlussvorlage

Drucksache VL-132/2019

- öffentlich -

Datum: 17.09.2019

Über

Bürgermeisterin	X
Gemeindevertretervorsitzenden	

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Gebäude- und Flächenmanagement (1)
Sachbearbeiter	Verena Pfannmüller / Udo Schädel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	Kennung
Gemeindevorstand der Gemeinde Ranstadt	24.09.2019	vorberatend	nichtöffentlich
Ortsbeirat Bellmuth	02.10.2019	vorberatend	öffentlich
Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt	15.10.2019	beschließend	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Umwelt	25.11.2019	vorberatend	öffentlich

Antrag eines Anliegers:
2. Änderung des Bebauungsplanes "Kleienberg" in der Gemarkung Bellmuth;
hier: Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand beschließt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes an die Gemeindevertretung zu überweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Siehe Anlagen

Anlage(n):

(1) Schreiben 2. Änderung Bebauungsplan
(2) Auszug Flächennutzungsplan Bellmuth
(3) Auszug Bebauungsplan Kleienberg
(4) Bellmuth_Kleienberg Nr.1

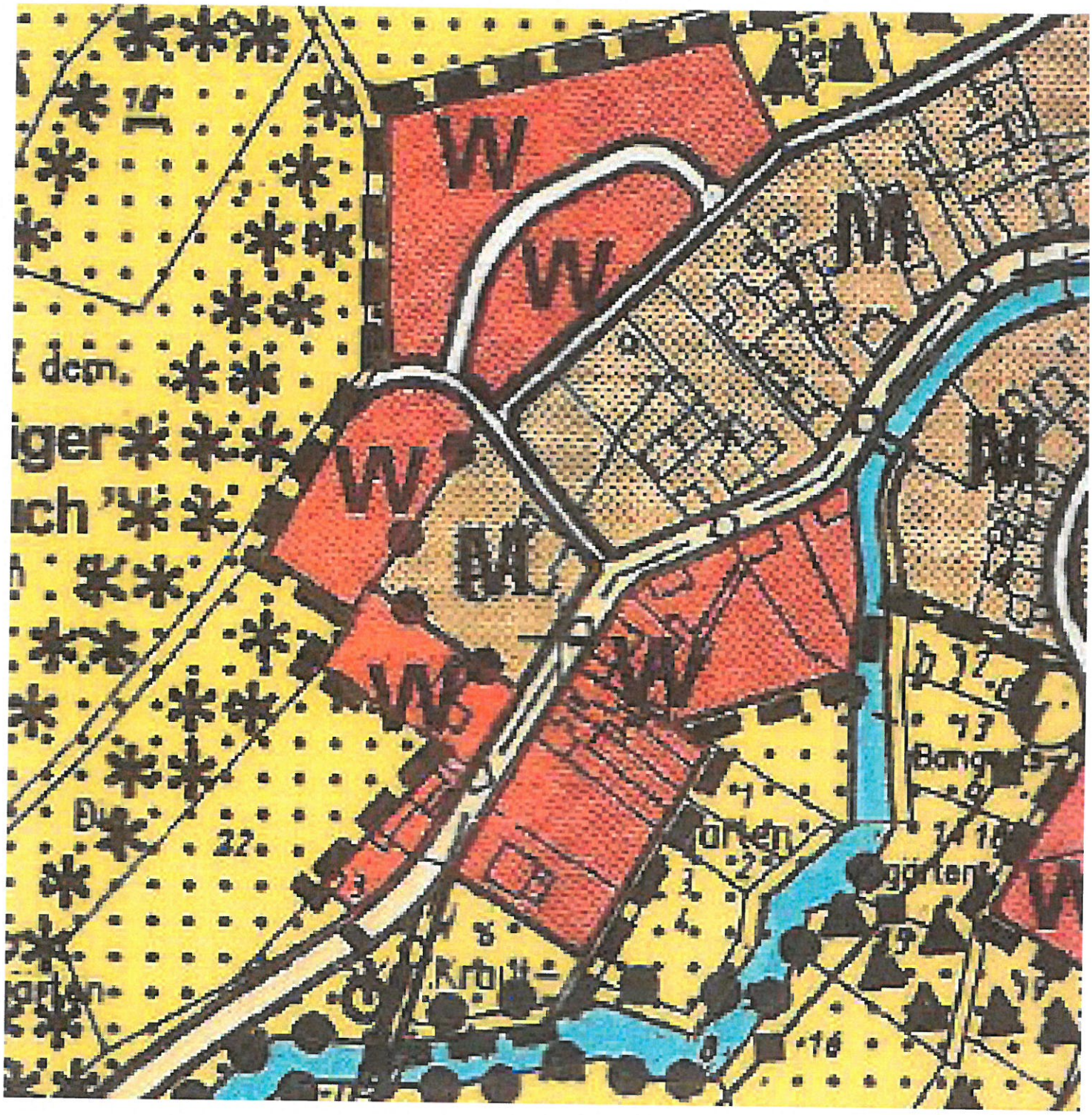
Abstimmungsergebnis:

Ja _____ Nein____ Enthaltung _____

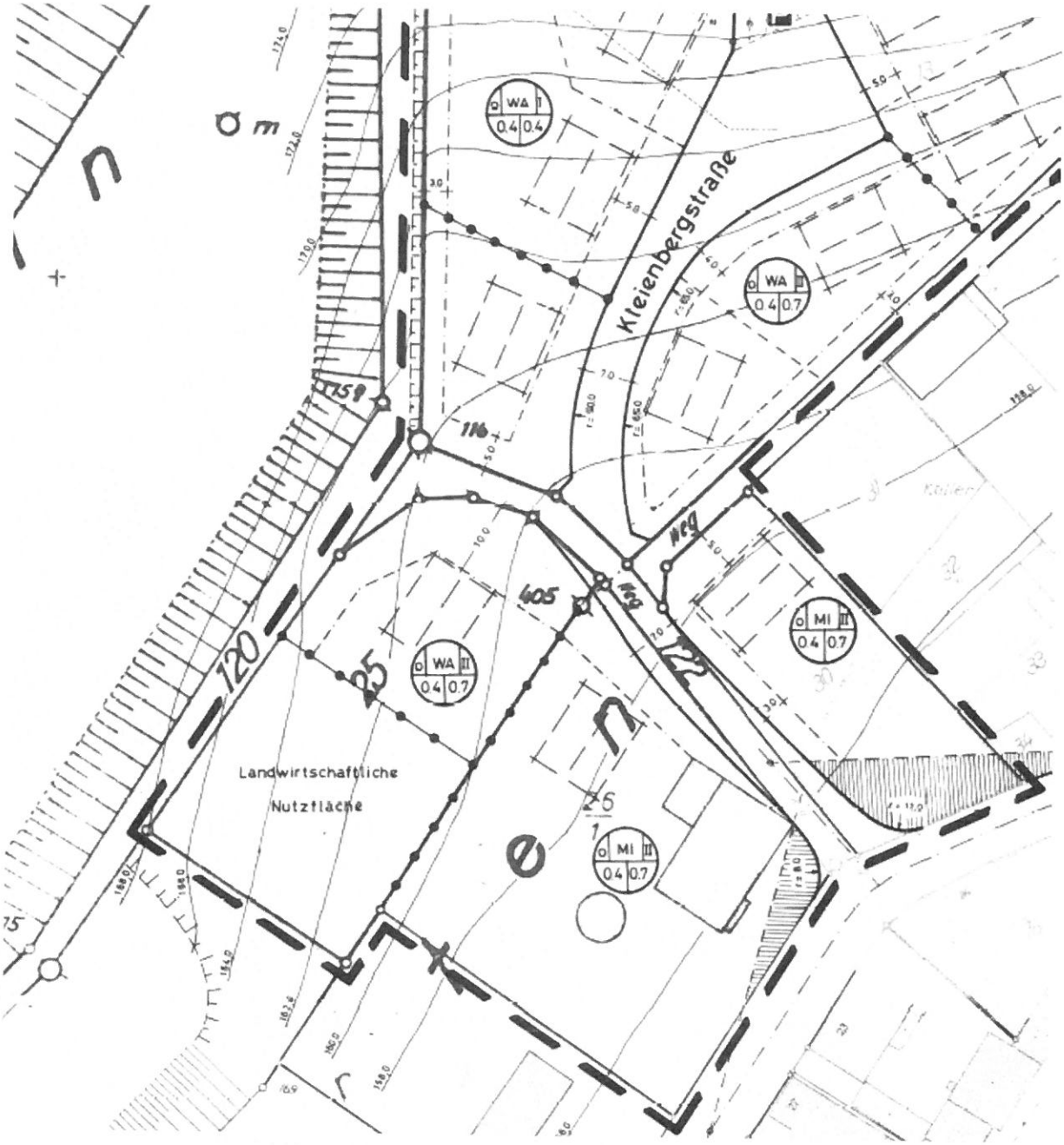
FB Öffentlichkeitsarbeit	☐	FB Gremien	☐
FB Hauptverwaltung	☐	FB Jugend und Soziales	☐
FB Assistenz Bürgermeisterin	☐	FB Ordnung	☐
FB Finanzen	☐	FB Kasse	☐
FB Bauen	☐	FB Friedhof	☐
FB Personal	☐	FB Natur- und Landschaftspflege	☐

Erl. Vermerk _____Datum _____ Unterschrift

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bellmuth



Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Kleienberg“



BAUUNGSPLAN NR. 1

GEMEINDE RANSTADT

ORTSTEIL BELLMUTH

DAS GEBIET "KLEIENBERG"

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

MASSSTAB 1:500

INGENIEURBÜRO BUHLE

Ingenieur BWK
Am Kreuz 10 6478 Nidda Tel: 06043/3008 Fax: 06043/4650

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom Sept. 1991 übereinstimmen.

Büdingen, den 17.9.1992

Im Auftrag: Hammer

Landesvermessungsamt Wetterauer Kreises - Katasteramt -

Aufgestellt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.1992

D.S.

Vorsteher der Gemeindevertretung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligten der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit von 01.06.1992 bis 06.07.1992

D.S.

Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung ist durch die Bürgerversammlung am ..... erfolgt.

Gemäß § 10 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 14.08.1992

D.S.

Vorsteher der Gemeindevertretung

Genehmigungs-, bzw. Sichtungsvermerk des Regierungspräsidenten:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 22.12.1992
Az.: IV/34-61 d 04/01
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Der genehmigte, bzw. angezeigte Bebauungsplan ist gemäß BauGB § 12 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in ..... am ..... rechtsverbindlich inkraftgetreten.

bearbeitet: Nidda, den 17.03.1992

Planungsstand
Geändert: 27.05.92
Geändert: 4.08.92
Geändert:
Geändert:
Geändert:
Geändert:

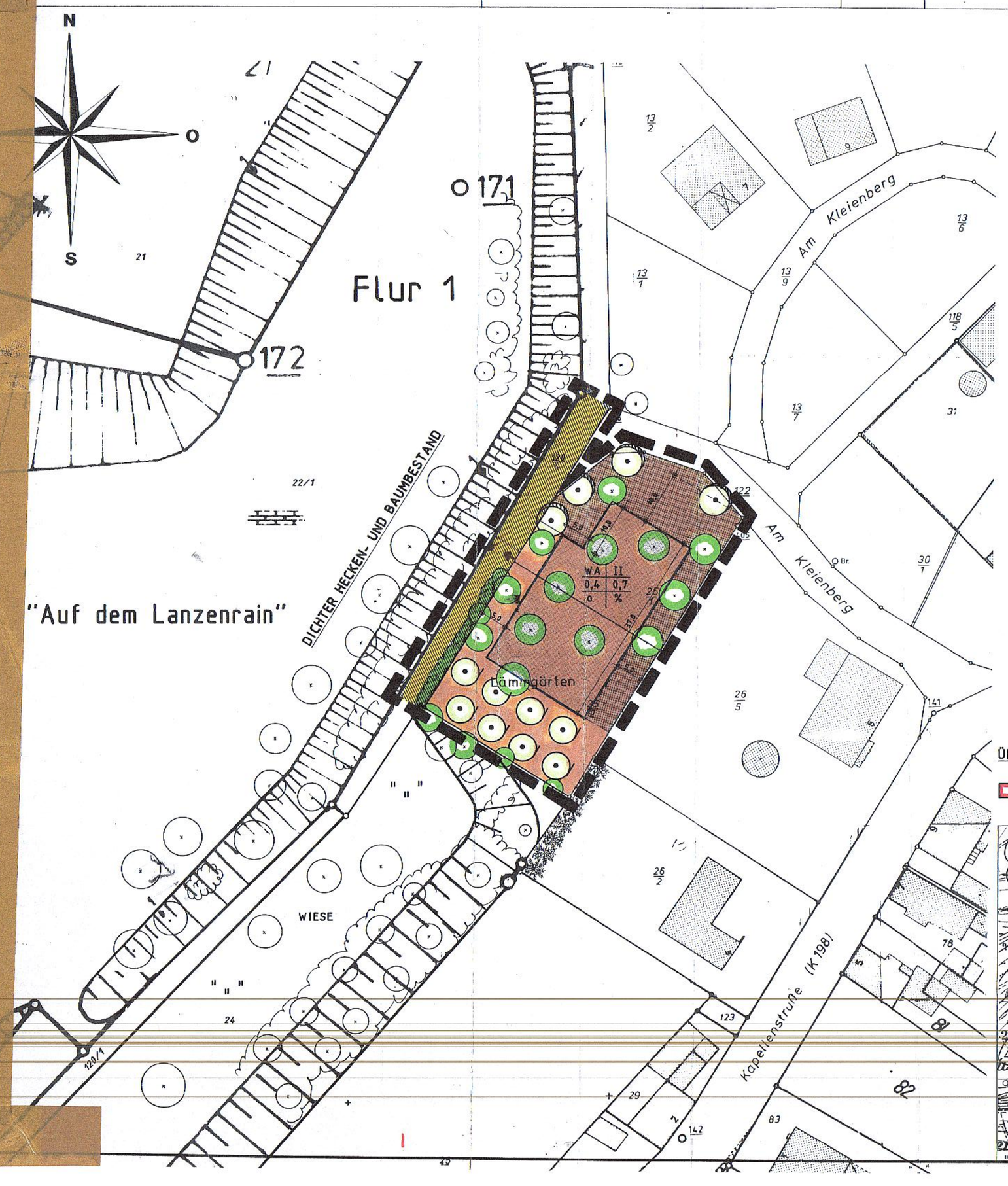
Umweltverträglichkeitsprüfung: NICHT ERFORDERLICH

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben

Rechtsgrundlagen:

§§ 1 - 4, 8 - 12 BauGB in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253)
§§ 1,6,12,16-20,22,23 Bau NVO vom 15.9.77 (BGBl I S. 1757)
§§ 67 (4) und (6) und 118 (1) und (2) HBO i. d. F. vom 16.1. 1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
§ 5 HGO i. d. F. vom 1.7.1960 (GVBl S. 103 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1977 (GVBl I S. 319)

Nutzungs-schablone	Art der baulichen Nutzung	Überbaubare Grundstücksfläche	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke
WA II / 0,4 0,7 / o %	ALLGEMEINES WOHNGEBIET			II=ZWEIGESCHOSSIG	0,4	0,7	%	OFFEN	600 qm



Legende:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

nicht bebaubare Grundstücksfläche

nicht bebaubare Grundstücksfläche auf der Stellplätze errichtet werden dürfen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Wirtschaftsweg (Schotter- o. Erdweg)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

vorh. Fichtenreihe

vorh. Büsche

vorh. Laubbäume

Geplante Bäume

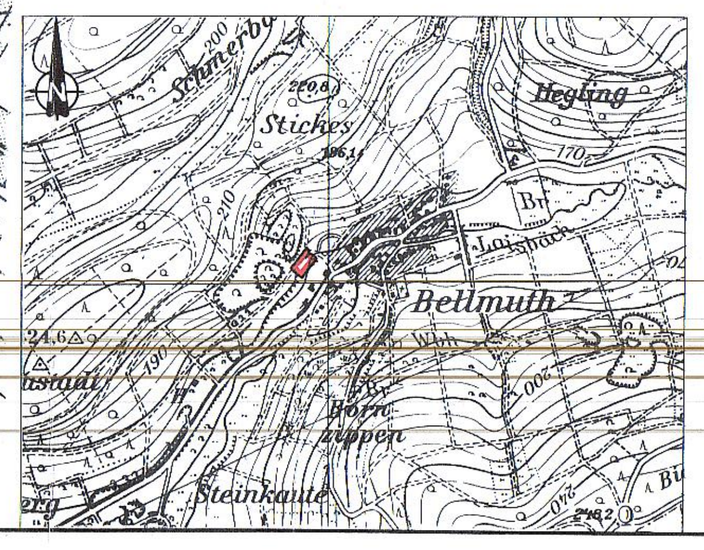
Die eingetragenen Symbole für die Bäume geben die Anzahl und den Standort der Bäume verbindlich vor. Der Freiflächenplan zum Bauantrag ist entsprechend auszuarbeiten.

gepl. Laubbäume

gepl. Obstbäume

ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

GELTUNGSBEREICH DER 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG NACH § BAUGB



WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1.1 Höhenlage der Gebäude nach § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HBO
Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Höhenlage der Verkehrsfläche und den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.

1.2 Pflanzung von Einzelbäumen und Büschen nach § 9 Abs. 1 (25a)
Die im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen (siehe Zeichenerklärung) vorgegebenen neuen Pflanzungen sind aus der nachstehenden Pflanzliste auszuwählen.

Bäume

Spitzahorn	(acer platanoides)
Hainbuche	(carpinus betulus)
Stiel-Eiche	(quercus robur)
Gemeine Esche	(fraxinus excelsior)
Rotdorn	(crataegus laevigata)
verschiedene hochstämmige Obstbaumarten	

Büsche

Gemeine Heckenkirsche	(lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball	(viburnum opulus)
Gemeiner Wegdorn	(rhamnus carthharticus)
Hundsrose	(rosa canina)
Schwarzer Holunder	(sambucus nigra)
Himbeere	(rubus idaeus)
Eingriffeliger Weißdorn	(crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(euonymus europaeus)

1.3 Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes nach § 9 Abs.1 (25b) BauGB
Vorhandener Baumbestand ist, soweit die geplante Bebauung und die Anordnung der Stellplätze dies zuläßt, zu erhalten und zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 118 HBO in Verbindung mit § 9Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 118 Abs. 1 (1) HBO
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 48° (Altgrad) auszuführen. Bei eingeschossiger Bebauung sind Trempel und Dachaufbauten zulässig. Dies gilt nicht bei zweigeschossigen Gebäuden (2. Geschoß kein Dachgeschoß). Hier sind Trempel nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 118 Abs. 1 (1) HBO
Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sind der Dachgestaltung der Hauptgebäude anzugleichen.

2.3 Anzahl der Einstellplätze und Garagen nach § 118 Abs. 1 (4) HBO
Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Einstellmöglichkeiten für PKW's, in Form von Einstellplätzen oder Garagen, zu schaffen. Jedoch muß die Anzahl der Einstellmöglichkeiten mindestens um einen über der Anzahl der Wohneinheiten liegen. Bei Anordnung von Garagen auf den Grundstücken ist zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein mindestens 5 m langer Stauraum freizuhalten. Dieser Stauraum wird nicht auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet.

2.4 Stellung der Garagen und überdachten Einstellplätze auf den Grundstücken nach §118 Abs. 1 (6) HBO in Verbindung mit § 8 Abs. 1 HBO
Für Garagen und überdachte Einstellplätze ist eine Grenzbebauung im Bauwich zulässig, wenn diese nicht länger als 6,50 m und nicht höher als 2,50 m sind. Die Höhe von 2,50 m versteht sich als größtes Maß zwischen gewachsenem Boden und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Gemessen wird jeweils an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück.

2.5 Gestaltung der Einstellplätze nach § 118 Abs. 1 (4) HBO in Verbindung mit § 10 Abs. 1 HBO
Von den Einstellplätzen dürfen nur maximal 2 Stück mit geschlossenen Belägen versehen werden. Bei mehr als 2 Stellplätzen sind die zusätzlichen mit Rasenkammersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

2.6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 118 Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 10 Abs. 1 HBO
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume - vorzugsweise Kern- oder Steinobst - anzupflanzen und zu unterhalten. Bäume, die in den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" anzupflanzen sind, oder für die der Standort bereits im Bebauungsplan festgelegt wurde, werden hierbei nicht angerechnet.
Für die gärtnerische Gestaltung sind, soweit keine Kern- oder Steinobstbäume verwendet werden, Pflanzen nach der Pflanzliste zu wählen.

2.7 Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 118 Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 10 HBO
Die Anordnung von Stellplätzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur dort zulässig, wo die Fläche mit einer entsprechenden Signatur versehen ist. (siehe Zeichenerklärung)

3. Sonstige Hinweise nach § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Dächern der Haupt- oder Nebengebäude zulässig.

3.2 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten angetroffene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Steingeräte und Skelettreste sind nach § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.