



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Stand: 06.12.2022



Gemeinde Schaafheim
Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG
für die Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“

KURZFASSUNG

Antragsteller: Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim
vertr. durch den Bürgermeister Daniel Rauschenberger
Wilhelm-Leuschner-Straße 3
64850 Schaafheim

Bearbeitung: **IP-Konzept**
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Entwicklung: 
e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt

Schaafheim, den 16.12.2022



Daniel Rauschenberger (Bürgermeister)



**Antrag:**

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Zulassung einer Abweichung von den gültigen Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) für die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Mosbach.

Das Plangebiet ist als maßvolle Arrondierung anzusprechen im Südosten des zusammenhängenden Ortsteiles Mosbach, die sich städtebaulich harmonisch einfügt in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Deckung des vorherrschenden Wohnraumbedarfs. Aus dieser Absicht heraus ist für die Gemeinde Schaafheim die städtebauliche Notwendigkeit erwachsen, die bauleitplanerischen Grundlagen für eine Gebietsentwicklung zu schaffen, nachdem festgestellt werden konnte, dass innerörtliche Potentialflächen nicht ausreichend für die Deckung des Bedarfs zur Verfügung stehen bzw. eigentumsrechtlich nicht akquiriert werden können und in diesem Sinne auch auf sonstige Alternativpotentialstandorte, wie z. B. die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Planung“, seitens der Gemeinde nicht zugegriffen werden kann. Daher hat die Gemeinde ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach durchgeführt und den Bebauungsplan bereits zur Rechtskraft gebracht.

Anlass für den Antrag auf Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 ist der am 08.12.2021 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingegangene Normenkontrollantrag, im Zuge dessen das Gericht mit Beschluss vom 18.10.2022 festgestellt hat, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf die Zielsetzung eines im Plangebiet ausgewiesenen „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ rechtswidrig sei. Der Bebauungsplan sei bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst, jedoch sei es der Gemeinde auch während des laufenden Verwaltungsstreitverfahrens noch möglich, einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPG zu stellen. Dies soll hiermit erfolgen.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mischborn“ erfolgten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Flächengröße von rund 3,415 ha ergeben und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Die Gemeinde Schaafheim beantragt daher die Abweichung von dem im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.



Antragsgegenstand:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 05.11.2018 u. a. die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mischborn“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2019 wurde alsdann beschlossen, den Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen und das Bauleitplanverfahren in ein Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ zu überführen (Änderung des Aufstellungsbeschlusses).

Ungeachtet des beschleunigten Verfahrens hat die Gemeinde eine (freiwillige) frühzeitige Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13b BauGB. Nachdem im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgetragen wurden und der Planinhalt materiell-rechtlich anzupassen war, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, eingeschränkte und verkürzte förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 durchgeführt. Hiernach konnte der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.06.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und alsdann die Rechtskraft durch Inkraftsetzung herbeigeführt werden.

Eine Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 wird erforderlich, da der Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ vor.

Im Verwaltungsstreitverfahren einer betroffenen Bürgerin gegen die Gemeinde Schaafheim hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Zuge eines Normenkontrollantrages zwar nicht die Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO gesehen, der Senat hat jedoch festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei, da er gegen die Ziele der Raumordnung verstoße. Der Bebauungsplan sei im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebiets als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst worden, diese seien für die Bauleitplanung jedoch verbindlich und nicht im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu überwinden. In diesem Sinne könne von der Gemeinde auch innerhalb des noch laufenden Normenkontrollverfahrens bis zur Hauptverhandlung ein Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPG gestellt werden und Entscheidungen über die Zielabweichung bei der zuständigen Regionalversammlung eingeholt werden. Dem Gericht erscheine zugunsten der Gemeinde eine positive Entscheidung über einen Abweichungsantrag überwiegend wahrscheinlich im Hinblick auf die bereits angeführte Position des im Bauleitplanverfahren beteiligten Regierungspräsidiums Darmstadt und seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan, in der das RP aus regionalplanerischer Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung geäußert habe.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 4 von 10

Im Zuge der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass mit einer positiven Abweichungsentscheidung die Gemeinde zum Zweck der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

Räumliche Lage sowie städtebauliche Grundlagen:

Die Gemeinde Schaafheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ im Verfahren nach § 13b BauGB, in einem Bereich, der im geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, ein Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Mosbach der Gemeinde Schaafheim und umfasst eine Fläche von ca. 34.150 m². Städtebaulich wird mit der Umsetzung des Plangebietes eine Arrondierung des bestehenden Ortes vollzogen, es wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und im Südosten, im Osten von einem Wirtschaftsweg mit angrenzendem Fließgewässer (ohne Namen) an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern und der daran angrenzenden Wohnbebauung Wenigumstadts (Markt Großostheim) sowie der bestehenden Ortslage Mosbachs im Norden und Westen.

Das von Nordosten nach Südwesten um bis zu acht Meter ansteigende Urgelände wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein kleinflächiger, isolierter Streuobstbestand innerhalb der sonst ausgeräumten Ackerfläche, die jedoch keinen Schutzstatus nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs, einem Nebengewässer des Mains. Im Nordosten grenzt, außerhalb des Plangebietes, ein Feuchtgehölz-Komplex an.

Eine mögliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope nach dem BNatSchG liegt nicht vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zudem die Betroffenheit denkmalschutzrechtlicher Belange nach entsprechender Stellungnahme des Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie untersucht und eine geophysikalische Prospektion zur Vorprüfung veranlasst. In einer weitergehenden archäologischen Untersuchung (Suchschnitte) konnte dann bestätigt werden, dass bei Bodeneingriffen im südwestlichen Bereich des Plangebietes Bodendenkmäler betroffen sein könnten. HessenArchäologie teilte jedoch mit, dass das Erhaltungsgebot für Kulturdenkmäler hinter die Planungsinteressen der Gemeinde vor dem Hintergrund der Erhaltung des Denkmals zurückstellt würden wenn sichergestellt sei, dass im ausgewiesenen Bereich im Vorfeld das Bodendenkmal archäologisch untersucht werde. Dies wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 5 von 10

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Seitengewässer des Pflaumbachs (namenloses Gewässer). Der nach dem Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen liegt innerhalb einer öffentlichen Parzelle, Restriktionen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Entwässerung des Baugebietes „Am Mischborn“ ist für den überwiegenden Teil des Wohngebietes (WA 2) über ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser der privaten Grundstücke soll dem Seitengraben des Pflaumbachs (namenloses Gewässer) zugeleitet werden. Hydraulische Berechnungen konnten belegen, dass die Leistungsfähigkeit der Vorflut gegeben ist, die Umsetzung des geplanten Wohngebietes „Am Mischborn“ hat nachweislich auch bei Starkregenereignissen keinen negativen Einfluss auf die Wohnlage östlich des Gewässers im bayrischen Wenigumstadt. Ein kleiner Bereich im Anschluss an die Wenigumstädter Straße (WA 1) kann insgesamt nur im Mischsystem entwässert werden. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll gemeinsam mit dem Schmutzwasser der privaten Grundstücke über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Das Bebauungsplangebiet wurde nachrichtlich als „vernässungsgefährdeter Bereich“ i. S. d. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet aufgrund sehr hoher Grundwasserstände. Ein dementsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Umsetzung des Baugebietes „Am Mischborn“ können nach ersten Einschätzungen des Entwicklers zwischen 45 – 55 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung entstehen, bei einem höheren Anteil an Doppelhausbebauung könnten bis zu **100 Wohneinheiten** realisiert werden, so dass das Baugebiet Raum für bis zu **230 Menschen** bieten kann. Der im Plangebiet zu erzielende Dichtewert entspricht somit auch den festgeschriebenen städtebaulichen Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010 (Ziel Z3.4.1-9); bei einer Bruttobaulandfläche von rund 3,28 Hektar geben sich damit **Dichtewerte zwischen 82 und 131 Wohneinheiten**.

Verkehrliche Anbindung:

Unmittelbar an der hessisch-bayerischen Landesgrenze gelegen profitiert die Gemeinde sowie insbesondere das Plangebiet im Ortsteil Mosbach von der Lagegunst durch die räumliche Nähe zu den hessischen Oberzentren Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Hanau sowie auch zu den bayerischen Zentren Großostheim und Aschaffenburg. Im Norden liegt die Stadt Babenhausen, im Osten die bayrischen Gemeinden Großostheim (Landkreis Aschaffenburg) und Mömlingen (Landkreis Miltenberg), im Süden und Westen die Ortsteile Kleestadt, Klein-Umstadt und Dorndiel der Stadt Groß-Umstadt.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 6 von 10

Eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz verläuft im Norden die Bundesstraße 26 von Dieburg nach Aschaffenburg, im Osten und Südosten die B 469 zwischen Stockstadt und Obernburg, im Westen die B 45 von Dieburg über Groß-Umstadt nach Höchst im Odenwald. Die nächstgelegene Autobahn liegt im Norden, dort ist die A 3 und die A 45 über das Seligenstädter Dreieck zu erreichen. Die wichtigsten Ausfallstraßen mit Anschluss an das vorgenannte überregionale Verkehrswegenetz sind die West-Ost verlaufende Landesstraße 3115 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 3116.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesplanerisch ist die Gemeinde als Kleinzentrum (Z3.2.3-9 RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist nur im Osten der Kerngemeinde festgesetzt, in den Ortsteilen Schlierbach, Radheim und Mosbach sieht der RPS/ RegFNP 2010 keine Siedlungsentwicklungsflächen vor.

Im Ortsteil Mosbach soll mit dem Bebauungsplan „Am Mischborn“ ein Wohngebiet entwickelt werden. Im RPS/RegPNF 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das zudem durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ginge ein Verlust von 3,415 ha landwirtschaftlicher Fläche einher.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 festgesetzten „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ liegt ein Zielkonflikt mit dem Ziel Z10.1-10 vor, wonach die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Mit der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass zum Zweck der gemeindlichen Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich ergebenden Zielbindung befreit wird.

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden von 3 Pächtern bewirtschaftet, zwei Pächter kommen aus der Gemeinde Schaafheim, die südlichste Fläche wird von einem Landwirt aus dem benachbarten Großostheim (Bayern) bewirtschaftet. Mit dem insgesamt größten Flächenanteil ist ein Landwirt aus Schaafheim betroffen, der eigenen Erhebungen nach rund 150 ha Bewirtschaftungsfläche verwaltet, der Pächter im Süden bewirtschaftet eine Fläche von rund 200 ha.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 7 von 10

Im Verhältnis zu der übrigen Bewirtschaftungsfläche der Betriebe liegt der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sehr deutlich unter 1%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche kann damit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergibt sich zudem nicht. Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten bzw. werden - in dem Teilbereich, der Bestandteil des Geltungsbereiches ist - ertüchtigt, damit landwirtschaftlicher Verkehr künftig auch über die Erschließungsstraßen im Baugebiet in den Außenbereich zu- und abfahren kann. Die Zuwegung bleibt somit bestehen, die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung der Nutzflächen außerhalb des Plangebietes bleiben unverändert. Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Sinne bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt und der zuständigen Landwirtschaftsbehörde beim Landkreis keine weiteren grundsätzlichen Anregungen gegen die Planungsabsicht vorgetragen, so dass die Plangeberin hinreichend zutreffend annehmen konnte, dass die von ihr vorgenommene Gewichtung im Zuge der gebotenen Abwägung unter den konkurrierenden Belangen und der Entscheidung zugunsten der Wohnraumschaffung und damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft, alsdann mitgetragen wurde.

In der Abwägung der sich widerstreitenden Interessen, wie hier des Bodenschutzes und des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Wohnnutzung, stößt jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung und Flächeninanspruchnahme abzielt, auf ein Interessensgeflecht, in dem die verschiedenen Belange kollidieren. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall wurde der Bedarf zur Bereitstellung an Wohnraum und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass gezwungenermaßen die getroffene Abwägungsentscheidung dann zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Nutzung ausfallen muss.

Klimaschutz:

Im Zuge der Bauleitplanung wurde - auch im Hinblick auf konkurrierenden Belange mit dem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion“ - eine Klimaexpertise als Abwägungsgrundlage zur Ermittlung der qualitativen Darstellung möglicher klimatischer Veränderungen, hervorgerufen durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“, erstellt. Hiernach wurde die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 8 von 10

Ergebnis:

Eine Abweichung kann nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die für die beantragte Abweichungszulassung maßgeblichen Gründe werden erfüllt und eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ist gerechtfertigt,

- da die Planung keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- da dem Belang der Wohnraumschaffung im Zuge der Abwägung unter den konkurrierenden Belangen eine höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Wohnraumschaffung damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft ausfallen muss,
- da die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser) berührt werden,
- da artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- da verfügbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- da das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept bereits als Entwicklungsfläche dargestellt ist und
- die Grundzüge des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.

Nicht zuletzt wäre auch die Tatsache zu würdigen, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ und der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinde als Plangeberin dieser Bauleitplanung mitgeteilt wurde, dass das Plangebiet zwar im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ festgelegt wäre und auch wenn die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß Z3.4.1-3 grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden habe, regionalplanerische Bedenken gegen die auf einer Fläche von ca. 3,4 ha nicht raumbedeutsame Planung nicht erhoben würden. Die Gemeinde ging somit in Kenntnis dessen auch nicht von dem Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens aus.

IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Anlagen zur Kurzfassung:

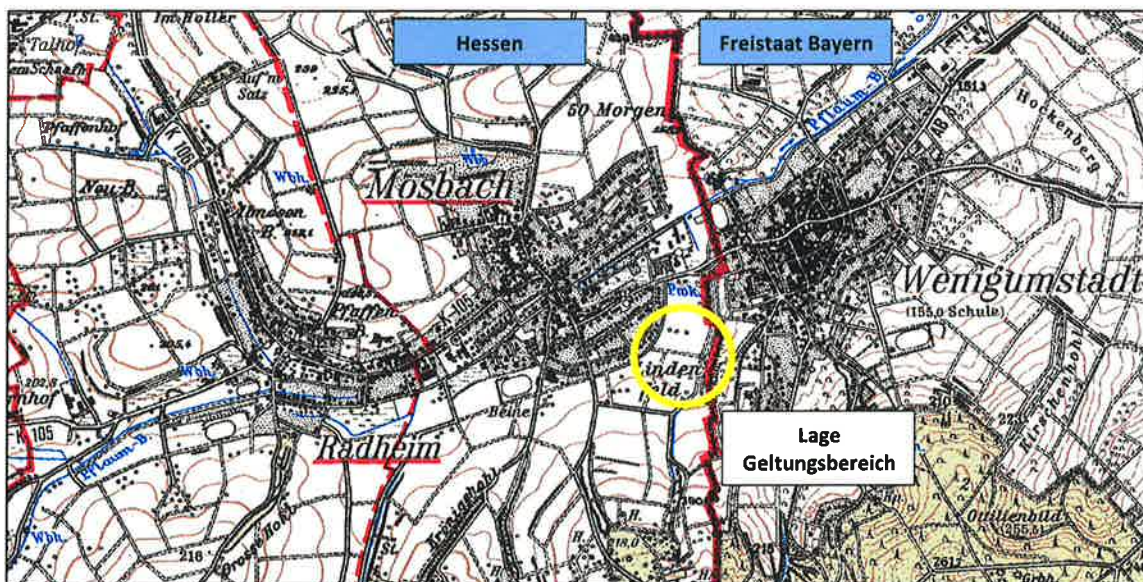


Abbildung: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; © megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

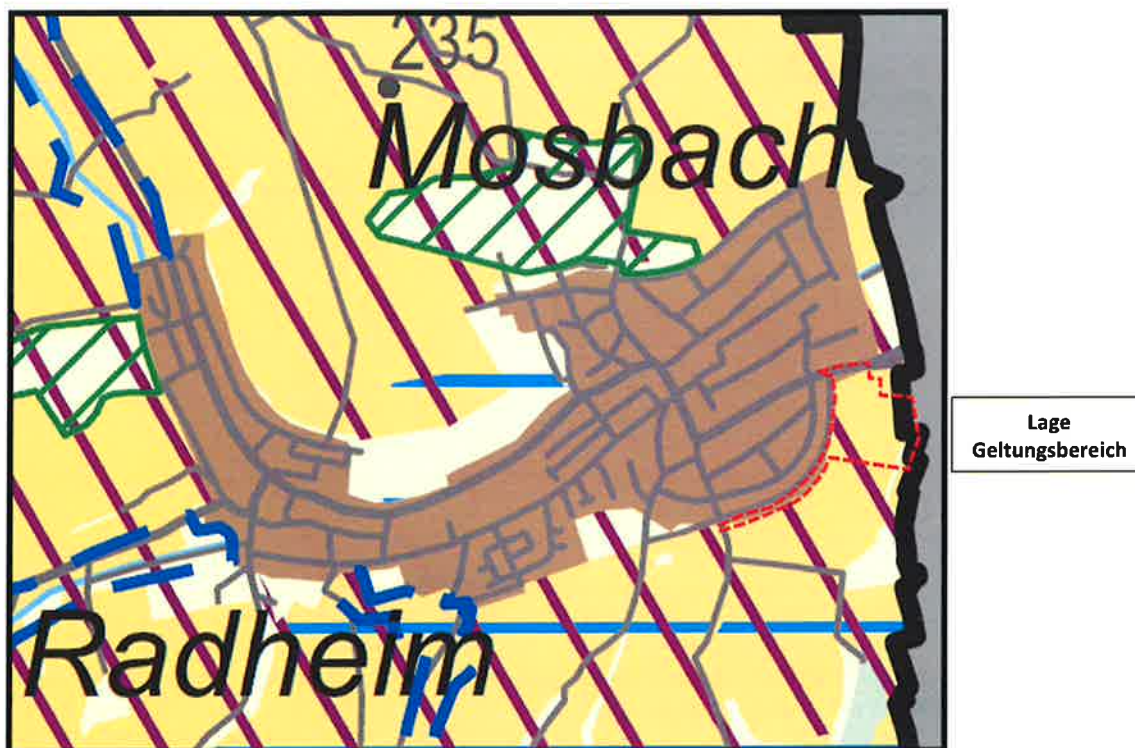


Abbildung: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Mischborn“



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

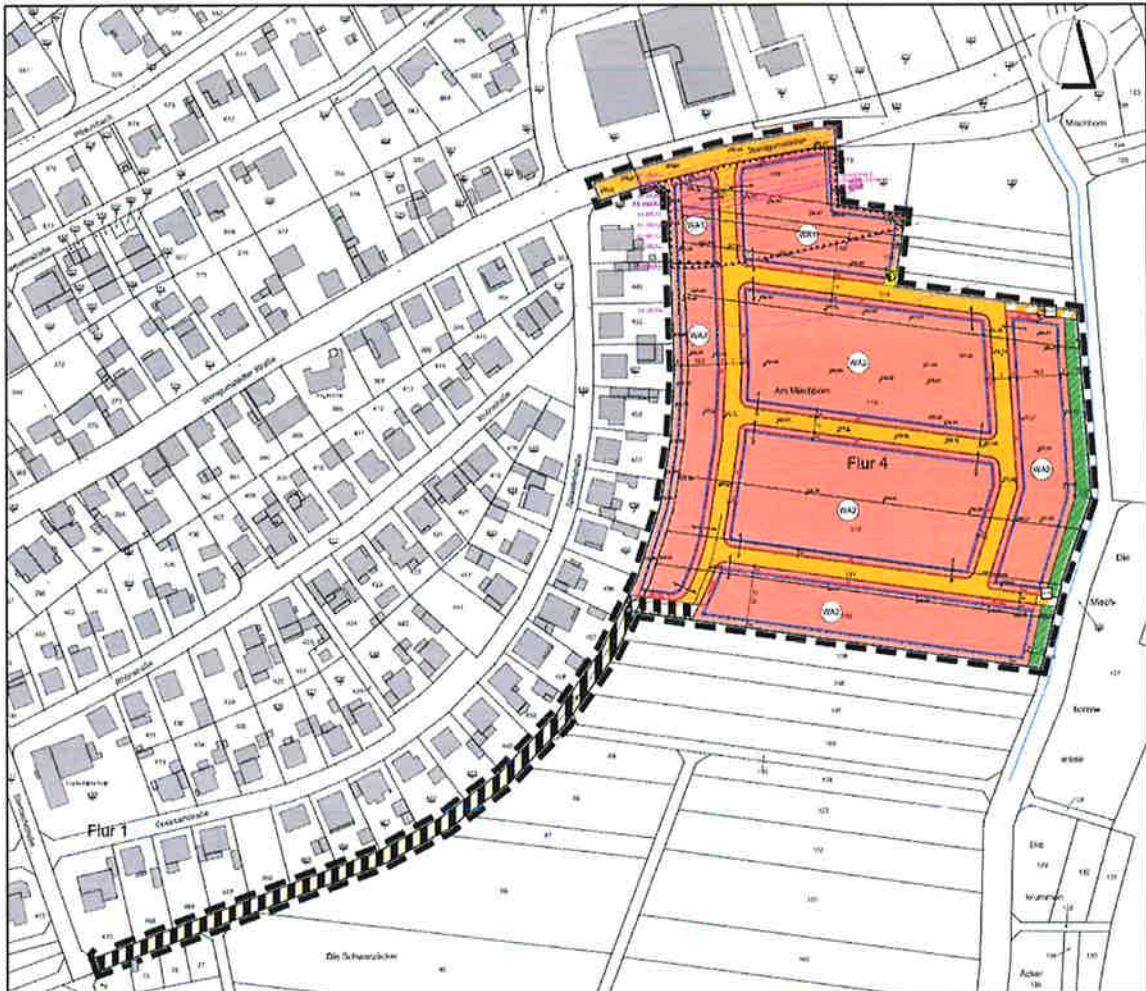


Abbildung: Auszug aus dem Planteil zum Bebauungsplan „Am Mischborn“ der Gemeinde Schaafheim

NUTZUNGSSCHABLONE						
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,7	7,50	10,00	o
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,35	0,7	7,50	10,00	a ED

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Mischborn“ der Gemeinde Schaafheim
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)