

## **Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Oberreifenberg**

### **Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ - 6. Änderung**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie

Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

#### **Beschlussempfehlungen**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ - 6. Änderung
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung konkretisiert und an die inzwischen vorliegende Objektplanung angepasst werden.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist von mindestens zwei Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

/Anlagen

## **Anlage 1: Entwurf des Textbebauungsplanes**

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

### **Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergstr.“, 6. Änderung**

Entwurf (Textbebauungsplan) - Planstand: 01.11.2024

## **1 Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

## **2 Vorbemerkungen**

- 2.1 Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die bestehenden und weiterhin rechtsverbindlichen Festsetzungen der 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“.

## **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- 2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

- 2.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit  $Z = 1$  festgesetzt.

## **4 Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB**

- 4.1 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am \_\_\_\_\_
- 4.2 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- 4.3 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_ und erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- 4.4 Die Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.
- 4.5 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_.
- 4.6 Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.
- 4.7 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. Schmitt, den \_\_\_\_\_. Bürgermeisterin \_\_\_\_\_
- 4.8 Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_. Schmitt, den \_\_\_\_\_. Bürgermeisterin \_\_\_\_\_

## **Anlage 2: Begründung zum Textbebauungsplan**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2021 und am 20.03.2024 die Satzungsbeschlüsse für die 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ gefasst. Planziel war v.a. die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Ortsteil Oberreifenberg (3. Änderung) und eine Korrektur an der Darstellung der privaten Stellplätze im Westen des Plangebietes.

Zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2021 lag noch keine konkrete Objektplanung für die Kindertagesstätte vor. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und zur Wahrung von Flexibilität für die Ausführungsplanung wurde daher von weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgesehen. Dies ist für Flächen für den Gemeinbedarf gemäß Baugesetzbuches und geltender Rechtsprechung grundsätzlich möglich und zulässig.

Zwischenzeitlich liegt eine konkrete Vorhaben- und Objektplanung vor. Die Baugenehmigung für das Objekt soll zeitnah beantragt werden. In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises soll nun das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück aufgrund dieser vorliegenden Objektplanung konkretisiert und in der Bauleitplanung „nachgezogen“ werden, damit auch langfristig klare Vorgaben für die Bebauung unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets im Übergang zwischen der Ortslage / der bestehenden Bebauung und den nicht bebauten Flächen im Norden sowie ein zügiges und reibungsloses Bauantragsverfahren ermöglicht werden können. Es handelt sich folglich um eine Ergänzung und Konkretisierung des bestehenden Planungsrechts, welche allen Beteiligten weitergehende Planungssicherheit gewährleistet.

Die Ergänzung und Konkretisierung soll als sogenannter Textbebauungsplan erstellt und im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird daher abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden den gesetzlichen Vorschriften entsprechend beteiligt.

### **2. Begründung der Festsetzungen**

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse oder
- der Höhe baulicher Anlagen.

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem qualifizierten Bebauungsplan ist stets festzusetzen

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Vorliegend wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektplanung mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (von baulichen Anlagen überdeckte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der vorliegende Wert von 0,6 sorgt für eine effiziente Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich (ressourcenschonende Bodennutzung) und lässt ausreichend Raum für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche (Begrünung, Freiflächen, etc.) um eine harmonische städtebauliche Integration am Planstandort zu gewährleisten. Das Maß von 0,6 bezieht sich vorliegend hilfsweise zudem auf den Orientierungswert für Mischgebiete (§ 17 BauNVO), da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine eigenen Orientierungswerte vorgibt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

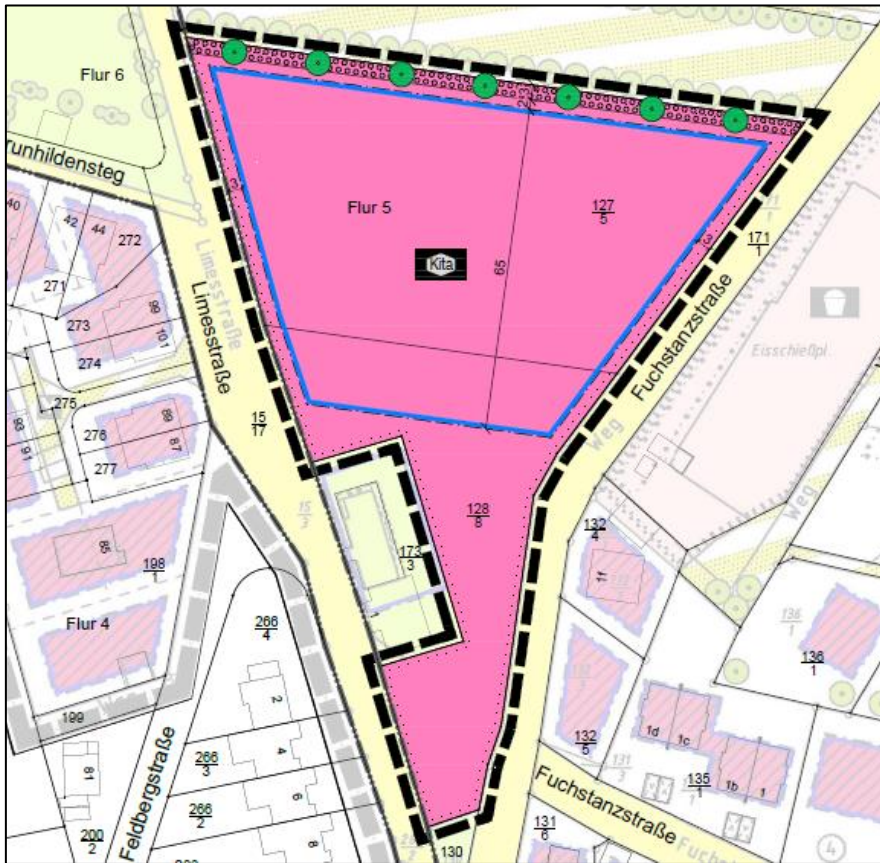
Die zulässige Grundfläche darf allerdings gemäß BauNVO durch die Grundflächen der vorstehend bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der o.g. GRZ I und II abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

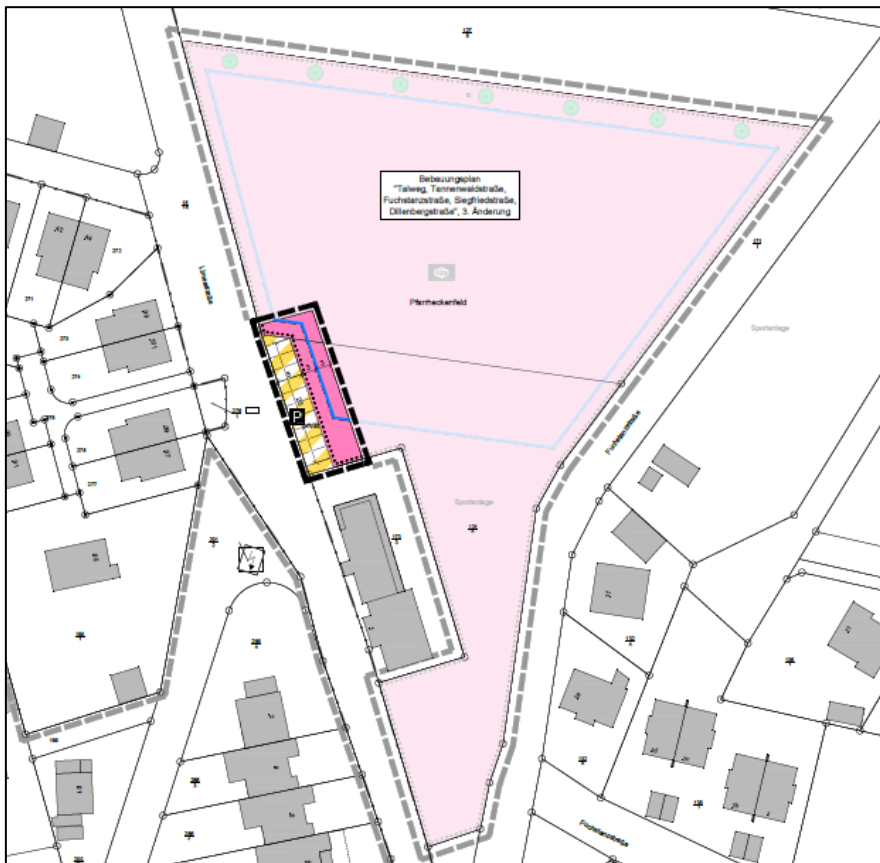
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit  $Z = I$  festgesetzt. Dies sichert eine angepasste Höhenentwicklung im Übergang zu den nördlichen unbebauten Flächen und der Wohnbebauung im näheren und weiteren Umfeld. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Schmittgen, den 01.11.2024

**Anlage 3: Für das Plangebiet bisher rechtsverbindliche Bebauungspläne (Übersicht)**



Übersicht 3. Änderung



Übersicht 5. Änderung

**Anlage 4: Auszüge aus der Objektplanung (Lageplan, Grundriss EG, Ansicht)**

