

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240-6a „Viernheim-Ost“

Begründung

Bestandssituation:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Viernheim-Ost“ 6. Änderung hat am 12.12.1986 Rechtskraft erlangt. Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Der Bereich ist durch eine ausgedehnte Bebauung mit überwiegend Hausgruppen, die einen Anteil von fast 80 % ausmachen, gekennzeichnet. Lediglich in Teilbereichen sind Einzelhausbebauung oder Doppelhäuser vorhanden.

Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch intensiv genutzte Ziergärten gekennzeichnet, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind.

Planungsanlass & Ziele:

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Nebenanlagen sowie durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze und Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil wurden in den Baugebieten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verwiesen.

Dementsprechend sind in diesen Bereichen auch Gartenhäuser auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Dies betrifft auch die Gartenhäuser bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt, welche in der Anlage 2 der Hessischen Bauordnung von Genehmigungen freigestellt sind. Jedoch wurden in der Vergangenheit auf unterschiedlichen Parzellen Gartenhäuser errichtet, um zusätzlichen Stauraum zu erhalten.

Die Entfernung der Gartenhäuser würde hier jedoch bedeuten, dass dieser erforderliche und bereits genutzte Stauraum verloren geht. Hier ist es aus städtebaulicher Sicht vielmehr sinnvoll ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und -möbeln etc. zuzulassen und dementsprechend Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen wie z.B. in den rückwärtigen Gartenbereichen zu ermöglichen.

Mit der Durchführung der vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern auch auf den nicht überbaubaren Flächen in den Wohngebieten geschaffen. Vergleichbar mit den Vorgaben in anderen Viernheimer Baugebieten z.B. im „Schmittsberg II“ sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² zugelassen werden.

Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:

Durch die geringfügige Änderung der für die allgemeinen Wohngebiete geltenden Festsetzung Nr. 2.4 und der daraus resultierenden Zulässigkeit von Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 240-6a Änderung „Viernheim-Ost“, ersetzt innerhalb des Änderungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 240-6 „Viernheim-Ost“. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240-6 „Viernheim-Ost“ bleiben bestehen, soweit sie nicht der vereinfachten Änderung unterliegen. Die Änderung ist *kursiv* dargestellt.

§ 2

Stellung der baulichen Anlagen und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

2.1 Alle Gebäude sind mit ihren Außenwänden parallel oder im rechten Winkel zur August-Bebel-Straße zu errichten. Geringfügige Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Grundsätze des Bebauungsplanes nicht gestört werden.

2.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Aufzugstürme sind zulässig.

2.3 Die Obergeschosse der Hausgruppe 6 und 9 sind so anzuordnen, dass ein Einblick in die Gartenhöfe der Nachbarhäuser ausgeschlossen wird.

Erfolgt die Bebauung eines Grundstückes zeitlich vor der der Nachbargrundstücke, so ist die Fundierung des Gebäudes an der Grenze zum Nachbarn so auszuführen, dass eine Unterkellerung der Nachbarhäuser möglich ist.

~~2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücksfreiflächen unzulässig, mit Ausnahme der Nebenanlage nach 1.14.~~

Änderung

2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB sind auf den Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundfläche von max. 6m² zulässig.