

Vorlegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Frau Rinnert

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Änderung des Bebauungsplans „Mümling-Grumbach I“ im Vereinfachten Verfahren

- **Einleitungsbeschluss**
- **Billigung des Entwurfs**
- **Beschluss zur Öffentlichen Auslegung**

Erläuterungen

Zwecks Neubau eines Wohnhauses in der Pfarrstraße wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Diese wurde allerdings aufgrund der Vorgaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgelehnt. Daraufhin hat der Antragssteller um eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes gebeten und hierfür auch die Zusage zur Kostenübernahme erteilt.

Der Gemeindevorstand hat in der Sitzung vom 30.06.2016 (Drucks.Nr. 1461) den Bebauungsplanänderungsentwurf gebilligt und beschlossen, hierfür das Bauleitplanverfahren zu betreiben.

Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst die nördliche und südliche Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße zwischen Mümling und Heilbronner Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die Heilbronner Straße
- Im Süden durch den Beinegraben
- Im Westen durch die Mümling.

Es handelt sich um den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und erweitert diesen um einen Teil des Flurstücks 103 (rückwärtige Bebauung Mümling-Grumbacher Straße 33), um das dort vorhandene denkmalgeschützte Gebäude planungsrechtlich mit zu sichern.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2 (Hinter dem Schafhaus) :

7, 8, 9 (Pfarrstraße), 10/2, 10/3, 12/1, 13, 14, 15, 16 (Mümling-Grumbacher-Straße), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25 teilweise, 27 teilweise, 116 teilweise (Beinegraben)

Flur 3 (Im alten Hof):

95, 96, 98/1 teilweise (Im Alten Hof), 102/1, 103 teilweise, 112 teilweise, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2, 117/3, 118 teilweise, 119 teilweise, 120 teilweise, 121 teilweise, 122, 123, 124, 125/2, 126, 127, 128 (Mümling-Grumbacher-Straße), 129 (Mümling-Grumbacher-Straße), 130 (Mühlweg), 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/1, 142/2, 143, 144/3 (Beinegraben), 185/1 (teilweise), 212 teilweise

Planungsanlass und –ziele

Beim Vollzug des Bebauungsplans, also bei seiner Anwendung im Genehmigungsverfahren, sind Fragen zu einzelnen Festsetzungen aufgetreten, die einer Klarstellung bedürfen. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan unter Beibehaltung der ursprünglichen Hauptplanungsziele geändert, die Festsetzungen werden überprüft und ggfs. klargestellt.

Planverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben:

Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet, noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000) gegeben.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Als Anlage sind beigefügt: Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung.

Finanzielle Auswirkungen

	Betrag in Euro	Produkt-nummer	Kosten-stellen-nummer	Sach-konto-nummer	Investitions-nummer	Haushaltsjahr
Keine <input checked="" type="checkbox"/> (x)						
Einnahmen <input type="checkbox"/> ()						
Ausgaben <input type="checkbox"/> ()						
Bei Ausgaben: Die Mittel stehen <input type="checkbox"/> zur Verfügung <input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> teilweise zur Verfügung mit Euro		Deckungsvorschlag, wenn Mittel nicht oder nur teilweise zur Verfügung stehen:				

Handzeichen der Abteilung
Finanzen & Beteiligung

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mümling-Grumbach I“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.
2. Die Gemeindevertretung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mümling-Grumbach I“ in der Fassung vom 14.06.2016 und beschließt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde soll weiter die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung erlassen, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange durchführen und der Gemeindevertretung die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuleiten.



Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer

Zeichnerische Festsetzungen



Pflanzeneckklärung / Legende

- Art und Maß der natürlichen Nutzung
 - Dachgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- Nutzungsgebiete für Art und Maß der nat. Nutzung
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Gesetzliches Brevette (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Hauptfunktionsrichtung
- Überbaubarer Grundstücksfläche
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 29 Abs. 3 BauNVO)
- Erläuterungen und Angaben zur Vergangung mit Gärten und Übersichtsflächen
 - die öffentlich-rechtlichen und privaten Bereiche
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Küche und küchenähnlichen Zwecken dienende Gebäude und Einbauten
- Gartenelemente
 - Örtliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Parkanlage
- Pflanzenart, Nutzungsbestimmungen, Maßnahmen und Erläuterungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu erhaltenen Baum
 - zu pflanzender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, sowie von Gewässern

Zeichnerische Festsetzungen



Pflanzeneckklärung / Legende

- Verkehrsmittel
 - Spielwiese
 - Strahleingangsfläche
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unverwundliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 10 Abs. 5 BauNVO)
 - Maße in Metern (siehe Hinweis)
 - Funktionskategorie
 - bestehende Gebäude
- Textliche Festsetzungen
 - Die Gemeinde Höchst erlässt aufgrund von § 2, 8 und 10 des Bürgerentscheides in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2004 (BSBl. I S. 283) und des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) folgende Festsetzungen zur Änderung der Satzung des Bürgerentscheides vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108), mit der die Gemeinde Höchst die Gebietsveränderungen im Geltungsbereich der Gemeinde Höchst beschlossen hat:
 - § 1 Art der natürlichen Nutzung
 - (1) In den Durchflüssen sind die Festsetzungen der § 5 Abs. 1 BauNVO sowie die Nutzungsbestimmungen des § 2 Abs. 1 des Bürgerentscheides in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2004 (BSBl. I S. 283) und des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) geändert werden mit der folgenden Änderung vom 13. September 2014 (BSBl. I S. 46, 108):
 - a) Die neu abgegrenzten Nutzungsgebiete sind zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, die sich der Erhaltung und Entwicklung der Natur und Landschaft dienen.
 - b) Die neu abgegrenzten Nutzungsgebiete sind zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, die sich der Erhaltung und Entwicklung der Natur und Landschaft dienen.
 - c) Die neu abgegrenzten Nutzungsgebiete sind zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, die sich der Erhaltung und Entwicklung der Natur und Landschaft dienen.

Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchst hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10. Oktober 2016 von 10 Uhr bis 18 Uhr im Rathaus der Gemeinde Höchst durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10. Oktober 2016 von 10 Uhr bis 18 Uhr im Rathaus der Gemeinde Höchst durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10. Oktober 2016 von 10 Uhr bis 18 Uhr im Rathaus der Gemeinde Höchst durchgeführt.

- 1) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 2) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 3) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 4) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 5) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.

Hinweise

- 1) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 2) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 3) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 4) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.
- 5) Der Gemeinderat hat die Änderung der Satzung der Gemeinde Höchst in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2011 (BSBl. I S. 46, 108) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2014 (BSBl. I S. 1749) genehmigt.



Gemeinde Höchst im Odenwald
Odenwaldkreis

Bebauungsplan
"Mümling - Grumbacher Straße"
1. Änderung
- ENTWURF -

GROSSER-SEEGER & PARTNER
 Großvermessungs- und Vermessungsbüro
 90519 Nürnberg
 Tel.: 0911/231627-10
 Fax: 0911/231627-41

M 1:1000
 Nürnberg 14.06.2016
 Bearbeitung: KO, 59

Gemeinde Höchst



Begründung

Bebauungsplan
„Mümling-Grumbacher Straße I“
1. Änderung
- Entwurf -

14.06.2016



Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

Begründung	3
A Allgemeines	3
1. Planungsanlass und Verfahren.....	3
2. Lage des Plangebiets.....	4
B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
C Planerische Grundlagen	6
1. Ziele der Raumordnung	6
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	7
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	7
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
5. Altlasten	8
6. Denkmalschutz.....	8
7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	8
8. Biotopschutz / Artenschutz	9
D Festsetzungen des Bebauungsplans	11
1. Plankonzept	11
2. Festsetzungen.....	12
E Auswirkungen der Planung	18
F Bodenordnung	18

BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Ortsteil Mümling-Grumbach wurde 1984 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Der Dorfentwicklungsplan wurde von der Gemeinde Höchst am 28.04.1986 als Entwicklungsplan beschlossen. Um die Ziele und Ergebnisse der Entwicklungsplanung zu verwirklichen, hat die Gemeinde beschlossen, für den Ortskern von Mümling-Grumbach Bebauungspläne aufzustellen.

Der erste Teilplan umfasste den Bereich zwischen B45 und der Mümling. Mit diesem Bebauungsplan sollte die weitere städtebauliche Entwicklung gesteuert und für Vorschläge des Dorfentwicklungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Hauptziel des Bebauungsplans war die erhaltende Erneuerung des Ortskerns unter Berücksichtigung der Ziele des Dorferneuerungsprogramms des Landes Hessen. Die gewachsene städtebauliche Struktur sollte erhalten bleiben. Mögliche Ersatz- und Umbauten sollten sich ins historische Ortsbild einfügen. Auf eine Arrondierung des Ortsrands mit Ausweisung neuer Bauflächen wurde verzichtet.

Der Bebauungsplan trat am 12.02.1999 mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Beim Vollzug des Bebauungsplans, also bei seiner Anwendung im Genehmigungsverfahren, sind Fragen zu einzelnen Festsetzungen aufgetreten, die einer Klarstellung bedürfen. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan unter Beibehaltung der Hauptplanungsziele geändert, die Festsetzungen werden überprüft und ggfs. klargestellt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab im Wesentlichen nicht ändert, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben: es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000) gegeben.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Des Weiteren ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren, vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die nördliche und südliche Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße zwischen Mümling und Heilbronner Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten durch die Heilbronner Straße
- Im Süden durch den Beinegraben
- Im Westen durch die Mümling.

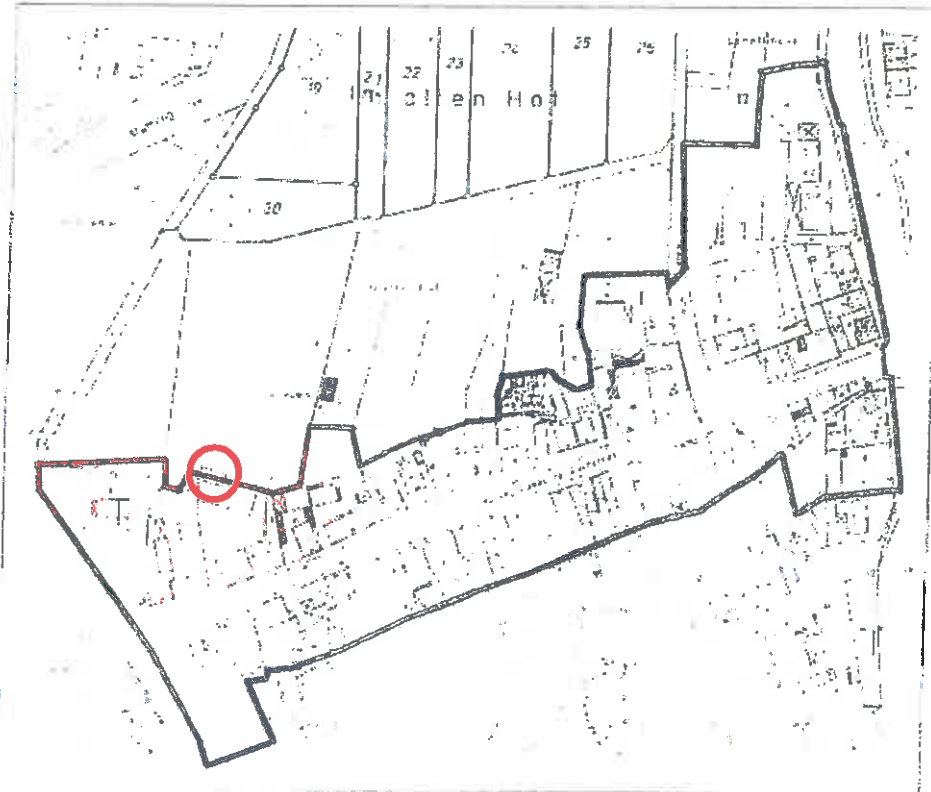


Abbildung 1: (Unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereichs mit Darstellung der geringfügigen Erweiterung: roter Kreis)

Der Geltungsbereich wird um einen Teil des Flurstücks 103 (rückwärtige Bebauung Mümling-Grumbacher Straße 33) erweitert, um das dort vorhandene denkmalgeschützte Gebäude planungsrechtlich mit zu sichern. Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2 (Hinter dem Schafhaus) :

7, 8, 9 (Pfarrstraße), 10/2, 10/3, 12/1, 13, 14, 15, 16 (Mümling-Grumbacher-Straße), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25 teilweise, 27 teilweise, 116 teilweise (Beinegraben)

Flur 3 (Im alten Hof):

95, 96, 98/1 teilweise (Im Alten Hof), 102/1, 103 teilweise, 112 teilweise, 113, 114, 115, 116, 117/1, 117/2, 117/3, 118 teilweise, 119 teilweise, 120 teilweise, 121 teilweise, 122, 123, 124, 125/2, 126, 127, 128 (Mümling-Grumbacher-Straße), 129 (Mümling-Grumbacher-Straße), 130 (Mühlweg), 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/1, 142/2, 143, 144/3 (Beinegraben), 185/1 (teilweise), 212 teilweise

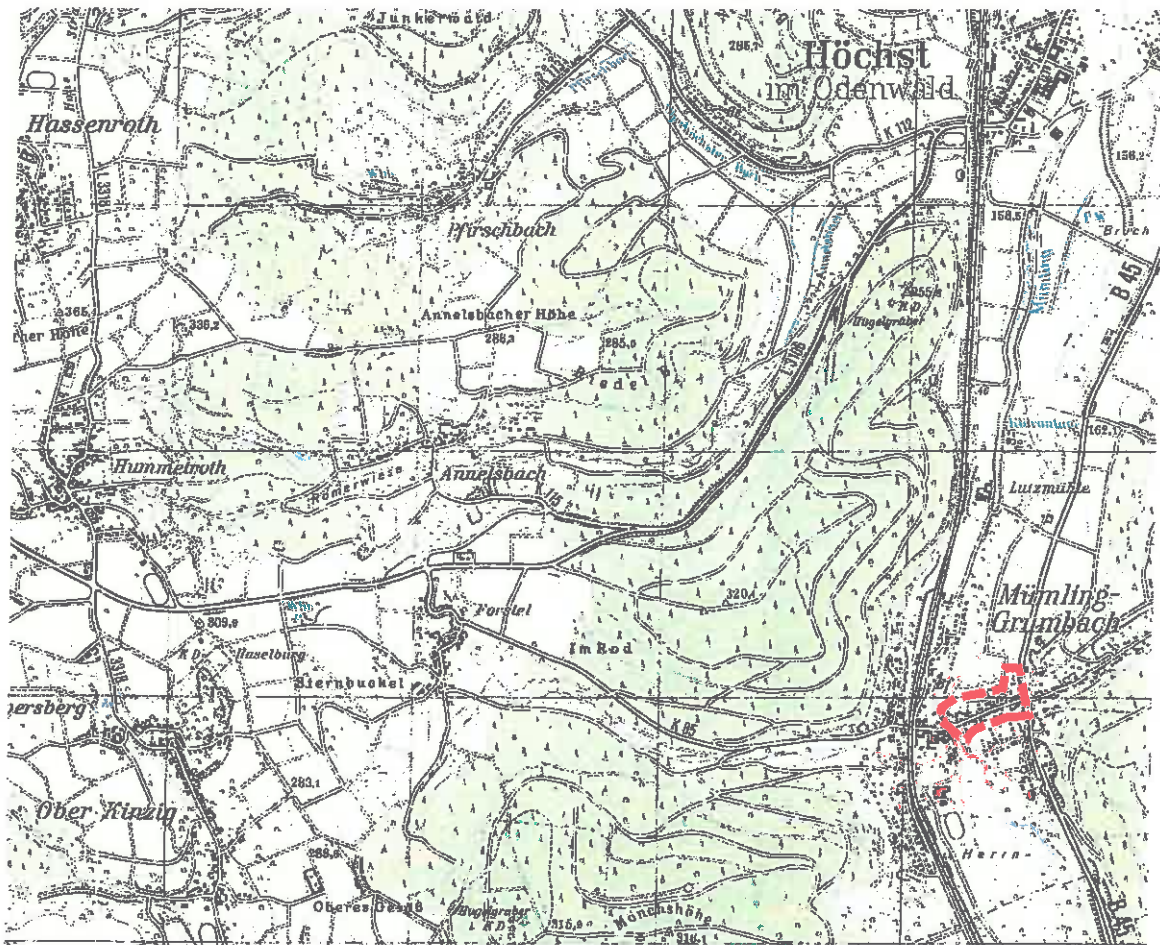


Abbildung 2: Übersichtslageplan des Bebauungsplanes „Mümling-Grumbacher Straße I“ (Geltungsbereich rot gestrichelt) (TK 6219 Brensbach, Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst einen Teil des alten Ortskerns von Mümling-Grumbach. Der Ortskern ist durch eine dichte Bebauung mit Hakenhöfen entlang der Straße geprägt.



Mümling-Grumbacher Straße, Blickrichtung nach Osten



Mümling-Grumbacher Straße, Blickrichtung nach Westen



Hausnr. 33, Hauptgebäude und Zufahrt zum Hof



Bachlauf der Mümling



Brandgasse zwischen Haus Nr. 22 und 20



Grünfläche Mümling-Grumbacher Straße / Pfarrstraße



Brandgasse zwischen Haus Nr. 15 und 17



Rückwärtige Bebauung Haus Nr. 17

Abbildung 3: Gebäudebestand im Geltungsbereich, Quelle: eigene Aufnahmen, 04/2016

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Nutzungen im Plangebiet sind durch die öffentlichen Straßen (Heilbronner Straße, Mümling-Grumbacher Straße, Pfarrstraße, Im Alten Hof) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist als gesichert zu betrachten. Eine Änderung oder Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Der seit 17. Oktober 2011 gültige Regionalplan „Südhessen“ stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche Bestand dar.

Nördlich des Plangebiets ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft eingetragen.

Mit der Überarbeitung des Regionalplans Südhessen wurde das Ziel Z 3.4.1-9 eingeführt, das verbindliche Dichtevorgaben für die Neuausweisung von Baugebieten macht. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits bestehendes bebautes Gebiet handelt, ergeben sich keine Festsetzungserfordernisse.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) dargestellt. Im Westen sind die öffentlichen Grünflächen dargestellt.

Die gemischten Bauflächen wurden im Bebauungsplan zu Mischgebiets- bzw. Dorfgebietsflächen konkretisiert.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

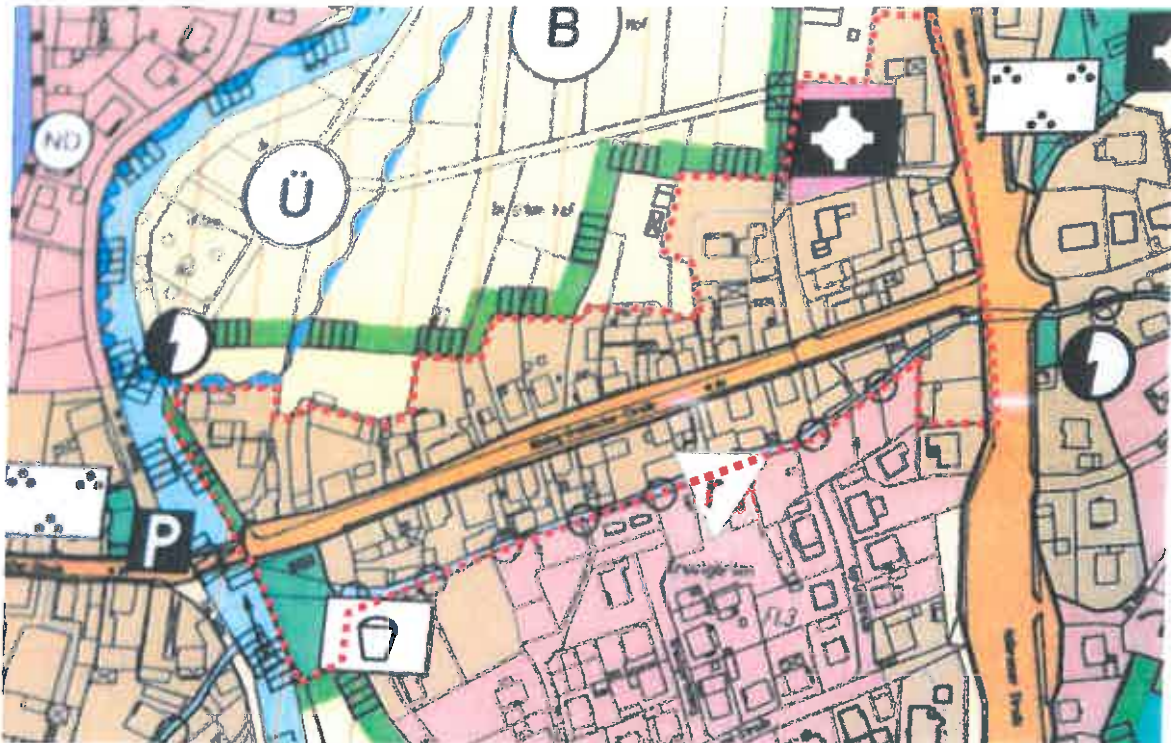


Abbildung w4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höchst
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes: rot gestrichelte Linie)

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten und bebauten Bereich, der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Durch die Bebauungsplanänderung sollen nur einige Festsetzungen klargestellt und ggfs. angepasst werden. Das Gebot der Innenentwicklung ist somit erfüllt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Planbereich ist derzeit durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan überplant. Die Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte am 12.02.1999.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete, Mischgebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) fest.

Die Nutzungskataloge der BauNVO werden durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt, diese Festsetzungen werden übernommen, vgl. Kapitel zur Art der baulichen Nutzung.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasser-Verunreinigungen in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

6. Denkmalschutz

Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Auch hier gelten die Vorschriften des § 16 HDSchG.

Zu den Einzelkulturdenkmalen gehören die Anwesen Mümling-Grumbacher Straße 12, 24-26, 33.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren nicht alle denkmalgeschützten Gebäude vollständig nachrichtlich eingetragen, so fehlten z.T. die Nebengebäude. Dies wird bei der Änderung korrigiert.

Im Planungsgebiet sind weiterhin keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt, aufgrund des historischen Siedlungskernes aber zu erwarten.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Es werden die Aussagen aus dem Begründung zum ursprünglichen Plan übernommen:

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Mümling-Grumbach erfolgt durch ein eigenes Wasserwerk. Die Anlagen zur Wasserversorgung wurden in früheren Jahren nach einem mit Bescheid vom 21.06.1967 des Landrates des Odenwaldkreises genehmigten Entwurf, erstellt. Die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Schutzgebiete und Grundwasserschutz

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Mümling-Grumbach wird im Mischsystem entwässert und ist den Anlagen des Abwasserverbandes Bad König, der eine mech.-biol. Kläranlage betreibt, angeschlossen. Die Abwasseranlagen wurden ebenfalls nach einem vom Landrat des Odenwaldkreises mit Bescheid vom 30.08.1971 genehmigten Entwurf erstellt.

Für die Überrechnung des gesamten Kanalnetzes von Mümling-Grumbach liegt ein Entwurf, der im Jahre 1986 aufgestellt und mit Bescheid des Landrats des Odenwaldkreises vom 05.03.1990 LIII/22 -142-07-09 genehmigt wurde, vor. In diesem Entwurf ist das Planungsgebiet erfasst. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend bemessen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde gern. § 51(3) HWG (alte Fassung) geprüft, ob im Bebauungsplan eine Versickerung von Niederschlagswässern festgesetzt werden kann. Aufgrund der Dichte der Bebauung, der Grundstückszuschnitte und der Tatsache, dass schon alle Grundstücke bebaut sind, konnte eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Abflussregelung

Beim angesprochenen Kanalentwurf wurde ein Vorfluternachweis für den Beinegraben und Forsteler Bach erstellt. Die Berechnung zeigte, dass bei den getroffenen Annahmen eine unschädliche Ableitung des Abflusses erfolgt.

Der Planungsbereich grenzt an die Mümling. Bei einem Hochwasserereignis (HQ 100) ist mit Ausuferungen unterhalb der Brücke, im Uferbereich zu rechnen. Diese Gebiete liegen jedoch außerhalb des Plangebiets.

Schutz oberirdischer Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden vom Beinegraben begrenzt. Entlang des Beinegrabens, wurden im Bereich des hinteren Scheunenriegels sowohl Flächen für Nebenanlagen als auch überbaubare Flächen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wurde der von § 68 HWG (alte Fassung) geforderte Mindestabstand von 5,0 m unterschritten. Der nun in § 23 HWG geforderte Gewässerrandstreifen hat eine Tiefe von 10 m, dies gilt jedoch nur für den Außenbereich.

An der Festsetzung von überbaubaren Flächen bis zum Gewässer wird auch mit der ersten Änderung festgehalten.

Diese Festsetzung ergänzt und schreibt das fest, was historisch an dieser Stelle schon immer vorhanden war. Die historische Scheunenbebauung grenzte direkt an den Graben an und bildete so einen geschlossenen und geschützten Ortsrand. Dieser ist weitgehend erhalten geblieben, da auch die als Scheunenersatz errichteten neueren Wohngebäude in geschlossener Bauweise direkt an der Grabenparzellengrenze errichtet wurden. Das Prinzip des geschlossenen historischen Ortsrandes soll durch den Bebauungsplan erhalten bleiben.

8. Biotopschutz / Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Die teilweise Neuabgrenzung von Baufenstern im Bebauungsplan orientiert sich stark am Gebäudebestand, so dass keine mit Gehölzen bestandenen Flächen überbaut werden. Durch die enge Abgrenzung der Baufenster ist ohnehin kaum eine bauliche Erweiterung denkbar. Insgesamt ist innerhalb des Geltungsbereichs auch nur ein geringer Gehölzbestand in den Gärten vorhanden.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann hier im Innerortsbereich Mümling-Grumbach für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse auftreten. Zum einen können Vögel der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ in dem – wie schon oben erwähnt nur geringfügig vorhandenem – Gehölzbestand brüten. Aufgrund der dichten Bebauung ist hier aber nur mit vergleichsweise häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs (sog. Ubiquisten) zu rechnen. Ferner ist mit gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Mehlschwalben oder auch Mauerseglern, Haussperlingen oder Hausrotschwänzen) zu rechnen.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind dort nicht bekannt. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet und wird z.B. eher von angrenzenden Bereichen (z.B. ...) beeinflusst.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) sind.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäuse kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aber vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen weiterhin die ursprünglichen Ziele verfolgt werden:

STÄDTEBAULICHE ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Ziele und Ergebnisse der Dorfentwicklungsplanung in Form des von der Gemeinde am 28.04.1986 beschlossenen Dorfentwicklungsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die wesentlichen Ziele sind:

Erhalt und Sicherung der besonderen städtebaulichen Strukturen in Form der typischen L- oder U-förmigen Hofanlagen.

Diese Hofanlagen bestehen in der Regel aus einem Wohnhaus unmittelbar an der Straße, seitlichen Ställen oder Wirtschaftsgebäuden und einer rückwärtigen querstehenden Scheune. Mit dieser Anordnung, insbesondere durch den sogenannten Scheunenriegel, wurde eine markante Grenze zur freien Landschaft oder der angrenzenden Neubebauung geschaffen. Diese städtebauliche Grundstruktur wurde im Bebauungsplan trotz teilweise hoher Dichtewerte beibehalten. In den Bereichen, wo dieses städtebauliche Ordnungsprinzip bereits durch Abrisse und eine freistehende Neubebauung gestört ist, wurde durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen oder Flächen für Nebenanlagen die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Reparatur geschaffen.

Zum Beinegraben hin wird ein durchgehendes Baufenster von 10 m Tiefe festgesetzt, wo entweder Nebenanlagen oder Hauptgebäude zulässig wären.

Erhalt der besonderen dörflichen Wohn- und Wirtschaftsformen im Ortskern von Mümling-Grumbach.

Der besondere Charakter dieser Wohnform besteht darin, dass innerhalb der vorhandenen Bausubstanz und Höfe neben dem reinen Wohnen eine Vielzahl von gewerblichen, landwirtschaftlichen und Nebenerwerbstätigkeiten ausgeübt werden kann.

Durch Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen in zweiter Reihe wird dieses Angebot gesichert. Damit soll die Attraktivität der Ortskernlage gezielt gesteigert werden, um die zweifellos auch vorhandenen Nachteile, wie etwa Enge, fehlende Freiflächen oder eingeschränkte Belichtung, aufzuwiegen und damit zum Erhalt der Bausubstanz beizutragen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insgesamt Wert darauf gelegt, dass bauliche Veränderungen und Weiterentwicklungen des Ortskerns trotz der generellen Erhaltungsabsichten möglich bleiben. Der Bebauungsplan zielt deshalb auf ein kontrolliertes Angebot für An-, Um- und Neubaumaßnahmen im Bestand.

Sicherung der wichtigsten Gestaltmerkmale an Gebäuden durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Bei diesen Festsetzungen sind entsprechend der unterschiedlichen baulichen Gestaltung der Gebäude und der nur mittleren Gestaltqualität der meisten Gebäude nur die wichtigsten

Gestaltmerkmale festgesetzt. Dadurch soll und kann eine grobe Verunstaltung von Gebäuden verhindert und eine Anpassung an die vorhandene Bebauung gesichert werden.

Umgestaltung der Mümling-Grumbacher Straße

Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung, die Umgestaltung der Haupteinfahrtsstraße mit Reduktion der Fahrbahnbreite und Bepflanzung als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme und Maßnahme zur Aufwertung des Ortsbilds, wurde aufgrund lt. Begründung zum Bebauungsplan auf Grundlage des Vorentwurfs zum ursprünglichen Bebauungsplan bereits realisiert.

Die Straßenverkehrsfläche wird festgesetzt, mit einer hinweislichen Darstellung wird der Fahrbahnrand in der Planung dargestellt. Ebenso werden die vorhandenen Straßenbäume festgesetzt.

2. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet übernimmt im Ortszusammenhang Versorgungsfunktionen. Neben dem Wohnen sind hier u.a. angesiedelt: Läden, Speise- und Schankwirtschaften, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Handwerksbetriebe und das Kirchengemeindehaus.

Es werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO entlang der Heilbronner Straße und Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO entlang der Mümling-Grumbacher festgesetzt. Damit soll ein Hauptziel des Dorfentwicklungsplans, die Erhaltung der Nutzungsmischung, planerisch gesichert werden.

Für beide Baugebietstypen wird der Nutzungskatalog der BauNVO eingeschränkt: Ausgeschlossen wurden solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Bauformen nicht in das historische Ortsbild einfügen lassen und verunstaltend wirken könnten, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Ebenfalls ausgeschlossen wurden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Da sowohl die Dorfgebiete als auch die Mischgebiete hauptsächlich vom Wohnen geprägt sind, würden Vergnügungsstätten - vor allem zur Nachtzeit - zu Konflikten führen, die der Bebauungsplan vermeiden muss.

Begriffsklärung Vergnügungsstätten

Der Begriff der Vergnügungsstätte als Unterart eines Gewerbebetriebs wurde bauplanungsrechtlich mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 eingeführt. Die BauNVO definiert den Begriff jedoch nicht weiter hinsichtlich möglicher Betriebstypen. Hier werden die Rechtsprechung und Einzelfallentscheidungen herangezogen.

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstribs verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés
- Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

Nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),

- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.) - also mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

Der Ausschluss der Bordelle, Wohnungsprostitution und Stundenhotels im Mischgebiet und Dorfgebiet hat einen klarstellenden Charakter. Da in allen Teilen der Mischgebiete ein gewichtiger Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist, wären die o.g. Nutzungen wegen ihres Störgrads in der Regel unzulässig. Im Mischgebiet sollen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren gilt § 15 BauNVO, das Gebot der Rücksichtnahme.

Um hier jedoch nicht in die Einzelfallbewertung zu kommen, sollen die genannten Nutzungen ausgeschlossen werden, da auch sie in der Regel über das ihnen eigene Störpotential auch negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen.

Im ursprünglichen Plan war das Dorfgebiet aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die Gebiete MD1, MD 2 und MD 3 untergliedert. Auf diese Unterscheidung wird nun verzichtet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden etwas anders gefasst, vgl. folgendes Kapitel.

Neben den Misch- und Dorfgebieten wird, wie auch im ursprünglichen Plan, auch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „für kirchliche Zwecke“ festgesetzt. Es handelt sich um das evangelische Gemeindehaus der Kirche Mümling-Grumbach.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden beim vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Bei der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Wandhöhe und die Firsthöhe abgestellt, Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche.

Die GRZ wird für das Dorfgebiet mit 0,6 festgesetzt und hält somit die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Im ursprünglichen Plan war für Teile des Plangebiets (Pfarrstraße und Im Alten Hof) eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Damit wurden zum Siedlungsrand hin - aus Gründen der landschaftlichen Integration der Bebauung - die Dichtewerte reduziert. Da jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken einschränken, kann auf diese Unterscheidung verzichtet werden.

Für einige Grundstücke wird die GRZ mit 0,7 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Es handelt sich um die Flurstücke 13, 138, 141 (Hinweis: Mümling-Grumbacher Straße 1 und 3, 22 und 14).

Für das Mischgebiet wird die GRZ ebenfalls mit 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete überschritten.

Dies ist jedoch i.d.R. bereits durch den Bestand verursacht und soll mit der Festsetzung auch gesichert werden. Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan dargelegt, soll die historische städtebauliche Struktur erhalten werden. Die hohe Dichte wird durch die südlich des Beinegrabens gelegenen Gartengrundstücke ("Krautgärten"), die historisch und eigentumsrechtlich auch heute noch den bebauten Grundstücken auf der Südseite der Mümling-Grumbacher-Straße zugeordnet sind, ausgeglichen. Zum anderen ist anzumerken, dass diese Überschreitung bisher nicht zu bodenrechtlichen Spannungen geführt hat und diese auch nicht zu erwarten sind.

Bei der Ermittlung der Wandhöhe wird auf die Definition in § 6 Abs. 4 Satz 2 der Hessischen Bauordnung Bezug genommen.

Bei der Wandhöhe wird zwischen Wandhöhe 1 (Wh1) und der Wandhöhe 2 (Wh2) unterschieden. Bei den Wandhöhen werden die ursprünglichen Minimal und Maximalwerte übernommen:

- Wh1: Mindestens 5,80 m und maximal 6,40 m
- Wh2: Mindestens 3,20 und maximal 4,50 m

Die Firsthöhe wird, wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit 11,50 m festgesetzt.

Mit den Höhenfestsetzungen soll auch ein Beitrag zur Erhaltung des Ortsbildes geleistet werden.

Bauweise

Die seitlichen Grenzabstände zwischen den Gebäuden entlang der Mümling-Grumbacher Straße sind nach den Anforderungen der Hofbewirtschaftung dimensioniert worden und entsprechen vielfach nicht den Mindestabständen der HBO.

Aus diesem Grunde wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise a1 – a5 dergestalt festgesetzt, dass auf den davon betroffenen Grundstücken einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss. Die jeweilige Grenze wurde benannt (Norden, Osten etc.). Da jedoch die Grundstücksgrenzen zum Teil in einer anderen, winklig verlaufenden Richtung als die bestehenden Gebäude verlaufen, schlägt die zwingende Festsetzung einer Grenzbebauung fehl.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im gesamten Plangebiet gilt, wenn nichts anderes festgesetzt wurde:

Für das Plangebiet wird als abweichende Bauweise (a1) definiert: „Offene Bauweise, mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung zulässig ist. Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.“

Damit wird die Bestandssicherung erreicht. Eine zwingende Grenzbebauung ist nicht immer im Sinne der Bestandssicherung, da die Grundstücksgrenzen nicht immer parallel zu den Gebäuden verlaufen. Beispielhaft wäre zu nennen: Hausnr. 31, 27, 23, 20. Aus diesem Grunde wird bestimmt, dass zu dieser einen Seite keine Abstandsflächen nachzuweisen sind, das Gebäude auf die Grundstücksgrenze gestellt werden oder grenznah errichtet werden dürfen.

Für die Hinterlandbebauung südlich der Mümling-Grumbacher Straße wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die ermöglichen soll, bis an den Rand des Beinegrabens zu bauen:

Für den Bereich des Baufensters nördlich des Beinegrabens wird als abweichende Bauweise (a2) definiert:
geschlossene Bauweise; oder: es ist eine einseitige Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
An die rückwärtige Grundstücksgrenze (zum Beinegraben) darf herangebaut werden.
Zu dieser Seite sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.

Da der Begriff „grenznahe Bebauung“ nicht in der BauNVO oder der Hessischen Bauordnung definiert ist, wird in den textlichen Festsetzungen folgende Definition gewählt:

Definition grenznahe Bebauung: In diesem Bebauungsplan bedeutet grenznahe Bebauung, dass Gebäude mit einem Grenzabstand bis maximal 3 m zur Grenze errichtet werden dürfen.

Damit kann auf die Grundstückszuschnitte und die bestehende Bebauung die bestehende Bauweise gesichert werden.

Zeichnerisch wird zum Teil die geschlossene Bebauung als Bestandssicherung festgesetzt, insbesondere im Mischgebiet und Teilen des Dorfgebiets.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert, die in der Regel durch Baugrenzen gebildet werden.

Im Bereich der öffentlichen Straßen werden Baulinien definiert, um die vorhandene straßenbegleitende Bebauung zu sichern.

Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien wurden größtenteils aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. In Folgenden Flurstücken kommt es zu Änderungen:

- Flurstücke 136,137 (Mümling-Grumbacher Straße 24,26), Baulinie wird auf die Fassade zurückgesetzt, nicht auf die vorgelagerten Treppen, diese sind durch den Bestand bzw. über § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO gesichert
- Flurstücke 119, 120 (Mümling-Grumbacher Straße 23, 25) Ersetzen der Baulinie durch Baugrenze, Vergrößerung der Baufenster nach Norden zur Bestandssicherung): Beide Gebäude haben zwischen Straße und Haus einen schönen Hausgarten, der das Ortsbild positiv beeinflusst und erhaltenswert ist. Auch wenn es auch Gründen des Ortsbildes vielleicht gut wäre, wenn die Gebäude bei Umbau an die Straße heranrücken würden (Ziel der Baulinie), sind jedoch auch die Gärten erhaltenswert. Um den Bauherren die Wahlmöglichkeit zu geben, wird die Baugrenze eingesetzt.
- Flurstück 112 (Pfarrstraße 4), neue Fassung des Baufensters in Abstimmung mit den Bauherren. Das Grundstück soll neu bebaut werden, es ist vorgesehen, das Gebäude etwas von der Straße abzurücken. Aus diesem Grunde wird das Baufenster neu gefasst.
- Flurstück 7 (Pfarrstraße 5), Eintragung eines Baufensters um die Kirche zur Bestandssicherung
- Flurstücke 114, 113 (Mümling-Grumbacher Straße 11, 13): Anpassung der rückwärtigen Baufenster an den Bestand zu dessen Sicherung.
- Bebauung zwischen Mümling-Grumbacher Straße und Beinegraben: Zusammenfassung der Baufenster in zweiter Reihe und Fläche für Nebenanlagen zu einem durchgehenden Baufenster

Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen mit der Darstellung der Hauptfirstrichtung.

Die vorhandene Struktur des Dorfkerns ist geprägt durch ein Nebeneinander von giebel- und traufständigen Gebäuden. Dies soll über die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung gesichert werden.

Die Festsetzungen werden zum Großteil aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Anpassungen gibt es, wo in einem Baufenster zwei Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, da dies der Intention der Festsetzung widerspricht. Hier wird nur die straßenraumprägende Richtung übernommen. Betroffen sind Mümling-Grumbacher Straße, Hausnr. 28 und 25. Bei Hausnummer 25 wird jedoch die giebelständige Ausrichtung festgesetzt, die im Bestand vorhanden ist.

Flächen für Nebenanlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Zum Teil gab es jedoch Widersprüche zum Bestand, d.h. es wurden bestehende Nebenanlagen planungsrechtlich nicht gesichert, dafür an anderer Stelle ausgewiesen. Nachdem der Bebauungsplan nun mehr als 15 Jahre rechtskräftig ist, hat sich im Vollzug gezeigt, dass sich kaum Änderungen ergeben haben.

Aus diesem Grunde werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen getroffen. Damit sind sie grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Des Weiteren können sie gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen mit der Abweichung, dass die zwischenzeitlich hergestellten Maßnahmen zum Erhalt (und nicht mehr zur Herstellung) festgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Analyse zu dieser Thematik durchgeführt, in deren Ergebnis die positiven und negativen Merkmale zusammengefasst wurden:

Positive Merkmale des Plangebietes sind:

- die öffentliche Grünanlage (Spielplatz) mit ihrem Bestand an Bäumen und Gebüsch,
- der gehölzbestandene Grünzug auf Flst. 7 u. 25,
- die in den letzten beiden Jahrzehnten erfolgten Neupflanzungen von Bäumen entlang der Mümling-Grumbacher-Straße und der Heilbronner Straße, welche wesentlich zu einer ökologischen und gestalterischen Verbesserung der Situation beitragen,
- der unmittelbare Kontakt zu Beinegraben und Mümling mit ihren Ufer säumen als naturnahe Lebensräume und lineare Vernetzungsstrukturen,
- die weitgehende Eingrünung der bebauten Bereiche zur umgebenden Landschaft durch eine Gartenzone.

Negative Merkmale sind:

- der mit 80% sehr hohe Versiegelungsgrad des Gebietes,
- der insgesamt geringe Bestand an alten, ökologisch wertvollen Bäumen, Hecken und Gebüsch,
- die überwiegend geringe Struktur- und Artenvielfalt der Gärten und Wiesen,
- der vernachlässigbar geringe Anteil an dörflchen Wildkrautfluren (Ruderafluren),
- die Verrohrung des Beinegrabens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz).

Auf der Analyse aufbauend wurde ein grünordnerisches Konzept erstellt, das folgende Bausteine enthält:

- Insgesamt 44 ökologisch und gestalterisch wertvolle Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Die Gehölzfläche im Nordosten des Gebietes (Flur 2, Flurstück 25 und 7) wird als Teil der Ortsrandeingrünung bzw. als innerörtlicher Grünzug zur Erhaltung festgesetzt. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und bei Ausfällen ggf. durch standortgerechte Gehölzarten aus der u.a. Artenliste zu ersetzen.
- Zur Ortsrandeingrünung im Bereich des evangelischen Gemeindehauses (Flur 2, Flurstück 7) wird entlang der Pfarrgasse eine Fläche zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen aus der u.a. Artenliste zu bepflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist außerhalb des engeren Spielbereichs als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und randständiger Bepflanzung aus freiwachsenden Gebüschgruppen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Bei Gehölzneupflanzungen sind standortgerechte, ungiftige Laubgehölze aus der u.a.w Artenliste zu verwenden.
- Zum Mümlingufer hin sollte wegen des hohen Spiel- und Erlebniswertes für Kinder eine teilweise Offenheit aufrechterhalten werden. Der im Bereich der Grünfläche verrohrte Beinegraben (Flurstück 144/3) ist langfristig auf anderer Rechtsgrundlage

wieder freizulegen und das Grabenbett naturnah zu gestalten. Dies sollte auch mit dem Ziel erfolgen, für Kinder attraktive Spielmöglichkeiten mit Wasser zu schaffen.

- Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind vornehmlich robuste, zum Klettern geeignete Arten mit tiefverzweigtem Wuchs einzusetzen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Salweide (*Salix caprea*), Stieleiche (*Quercus robur*).
- Auf der öffentlichen Grünfläche an der Pfarrgasse (Flurstück 10/2) und auf dem Bürgersteig bei der Mümling-Grumbacher Straße Nr. 35 ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen
Geeignete Baumarten sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Da sich an den ursprünglichen Zielsetzungen keine Änderungen ergeben haben, werden, wie oben beschrieben, die Festsetzungen so beibehalten.

Ergänzend werden die vorhandenen Pavillons auf der öffentlichen Grünfläche gesichert. Es wird bestimmt, dass in der Grünfläche nur bauliche Anlagen zulässig sind, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung der Grünfläche stehen. Ihre Größe darf insgesamt maximal 50 m² betragen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Es werden Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Dächer
- Sockel
- Fenster
- Fassaden

Alle gestalterischen Festsetzungen sollen zum Erhalt des Ortsbildes beitragen.

Für bestimmte Festsetzungen (Dachneigung, Dachüberstand) wird ein „ortsbildprägender Bereich“ definiert. Der ortsbildprägende Bereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der Mümling-Grumbacher Straße und der Heilbronner Straße. Die rückwärtige Bebauung und die Bebauung entlang der Pfarrstraße und der Straße im Alten Hof sind nicht enthalten.

Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei den Nebenanlagen wären ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig. Über die Erteilung einer Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 befindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die zulässige Dachneigung wird analog dem Bestand mit 40 – 55 ° festgesetzt, damit wird der ursprüngliche Rahmen (45 – 50°) um jeweils 5° erweitert. Die Festsetzung gilt nur für den ortsbildprägenden Bereich, s. o.. Damit wird das ursprüngliche Ziel der Sicherung von relativ steilen Dächern beibehalten. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt, dass die Dachneigung mindestens 25 ° betragen soll.

Die Dacheindeckung soll in roten oder rotbraunen Farben aus Tonziegeln oder Betonpfannen hergestellt werden.

Hinsichtlich der Errichtung von Kniestöcken wird bestimmt, dass diese entlang der Mümling-Grumbacher Straße nicht zulässig sind. Dies ist mit den gewünschten Proportionen begründet.

Um eine Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Gauben geregelt. Diese sind in Form von Schleppegaben oder Satteldachgauben zulässig. Um das Dach nicht zu stark aufzulösen, darf die Breite in der Summe maximal dreißig Prozent der Gesamtbreite der jeweiligen Dachseite betragen.

Um eine geschlossene Ansicht zur Straße hin zu erhalten, wird bestimmt, dass Dacheinschnitte zur Straße unzulässig sind.

Des Weiteren wird die Ausbildung der Dachüberstände geregelt: am Ortgang sind es max. 25 cm, an der Traufe maximal 50 cm. Auch diese Festsetzung wird nur auf den ortsbildprägenden Bereich bezogen, so dass bei rückwärtigen Gebäuden ggfs. auch größere Dachüberstände ermöglicht werden.

Da zu den ortsbildprägenden Merkmalen auch die Ausbildung eines Sockels gehört, werden entsprechende Festsetzungen getroffen: Es sind alle Gebäude mit einem Sockel von 0,6 m – 1,0 m Höhe zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeteile, in denen sich Garagen befinden und Nebenanlagen.

Hinsichtlich der Materialität wird festgelegt, dass Sockel nicht mit Eternit, Kunststoffverkleidung oder Fliesen verblendet werden dürfen.

Für die Fenster wird bestimmt, dass diese so zu gestalten oder durch Sprossen, Flügel oder ähnliches zu unterteilen sind, dass sich insgesamt oder in den Unterteilungen stehende Formate ergeben.

Zur Materialität der Fassaden wird festgelegt, dass diese zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu errichten oder mit Holzschindeln bzw. Holzverschalungen zu verkleiden sind. Damit werden regionaltypische Materialien festgesetzt.

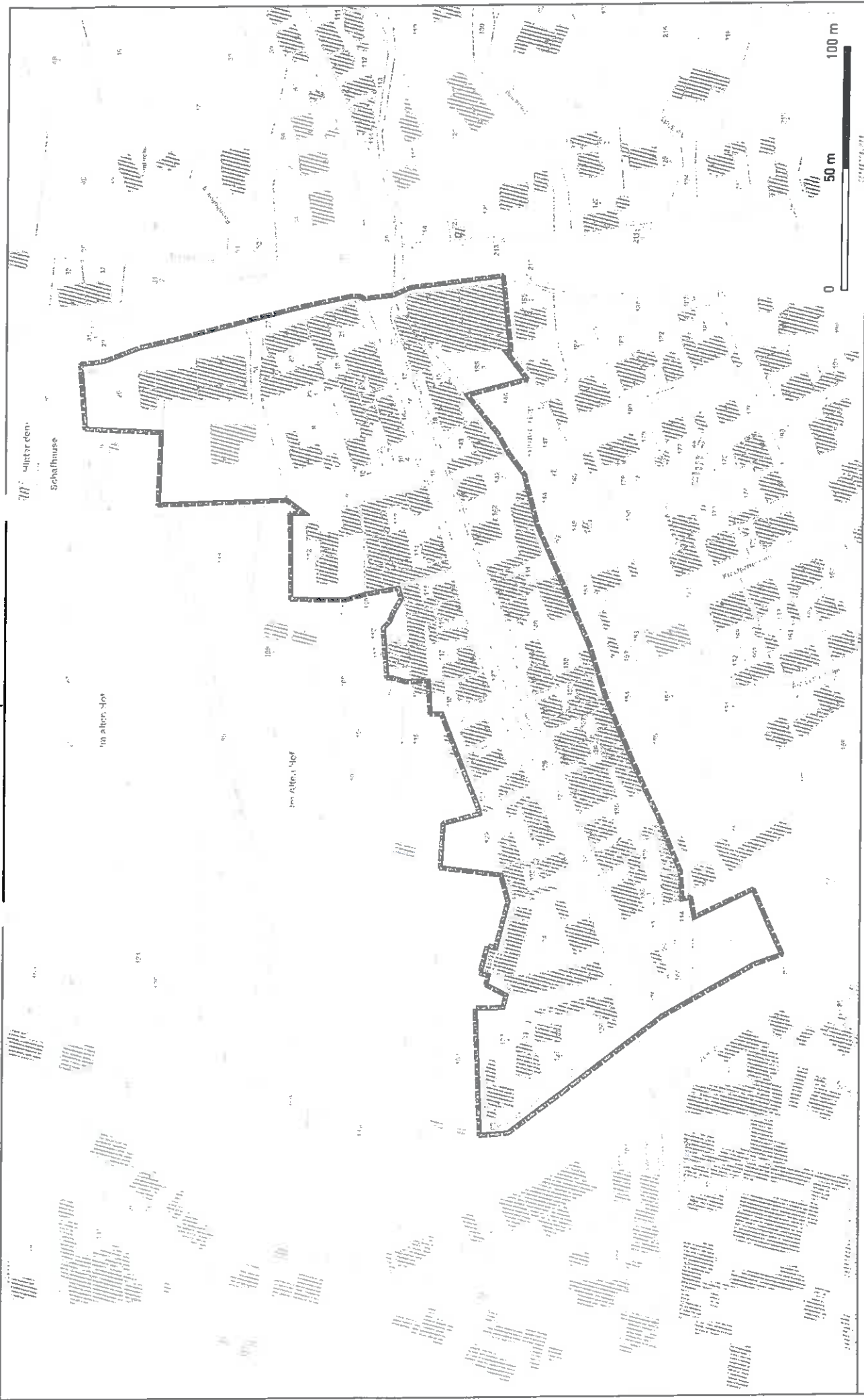
E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich nur wenig am Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben. Es gab redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Abstandsflächen. Bei der Art der zulässigen Nutzung wurden die Dorfgebiete MD 1 – MD 3 zusammengefasst. Für Teilbereiche des MDs wurde, entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes, eine höhere GRZ ermöglicht.

F BODENORDNUNG

Ein Umlenungsverfahren ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht notwendig. Einzelne bodenordnende Maßnahmen können, falls gewünscht, im Wege einer freiwilligen Umlenung oder Grenzregelung durchgeführt werden.

Der Gemeinde entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten.



Gemeinde Höchst im Odenwald

BP "Mümling - Grumbacher Straße I", 1. Änderung
Geltungsbereich

14.06.2016

Maßstab 1:2.000



GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Landesarchiv
Bauingenieur