

STADT ELTVILLE AM RHEIN

Bebauungsplan PETERSWEG – 2. ÄNDERUNG (33/2)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand 18.07.2019

(AW) Begr-3452-Entwurf

PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)	4
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + WASSERRECHT	5
1.4 GEPLANTE ÄNDERUNG	6
1.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON UMWELT- UND NATURSCHUTZ	7
1.5.1 Artenschutzprüfung.....	7

2. PLANGRUNDLAGEN

2.1 URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN – AUSSCHNITT	M. 1 : 500
2.2 BEBAUUNGSPLAN – 2. ÄNDERUNG	M. 1 : 500

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Stadt Eltville hat am 23. April 2018 den Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.13 PETERSWEG gefasst. Mit der Änderung soll Planungsrecht für eine Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich des im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Anwesens Kiliansring 16 geschaffen werden.

Gemäß ursprünglichem Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Stellplätze sind jedoch nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel des Kiedricher Baches, der als „offener Bachlauf“ festgesetzt ist, ist eine drei Meter breite „Fläche für den Unterhalt des Gewässers“ ausgewiesen.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung PETERSBERG - 2. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

FLUR 37

Flurstück Nr.: 265/23, 264/23 tw., 106/2 tw. (Mühlgraben)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1.165 m², wobei auf die geplante Stellplatzanlage der überplante Bereich eine Fläche von ca. 555 m² entfallen.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.



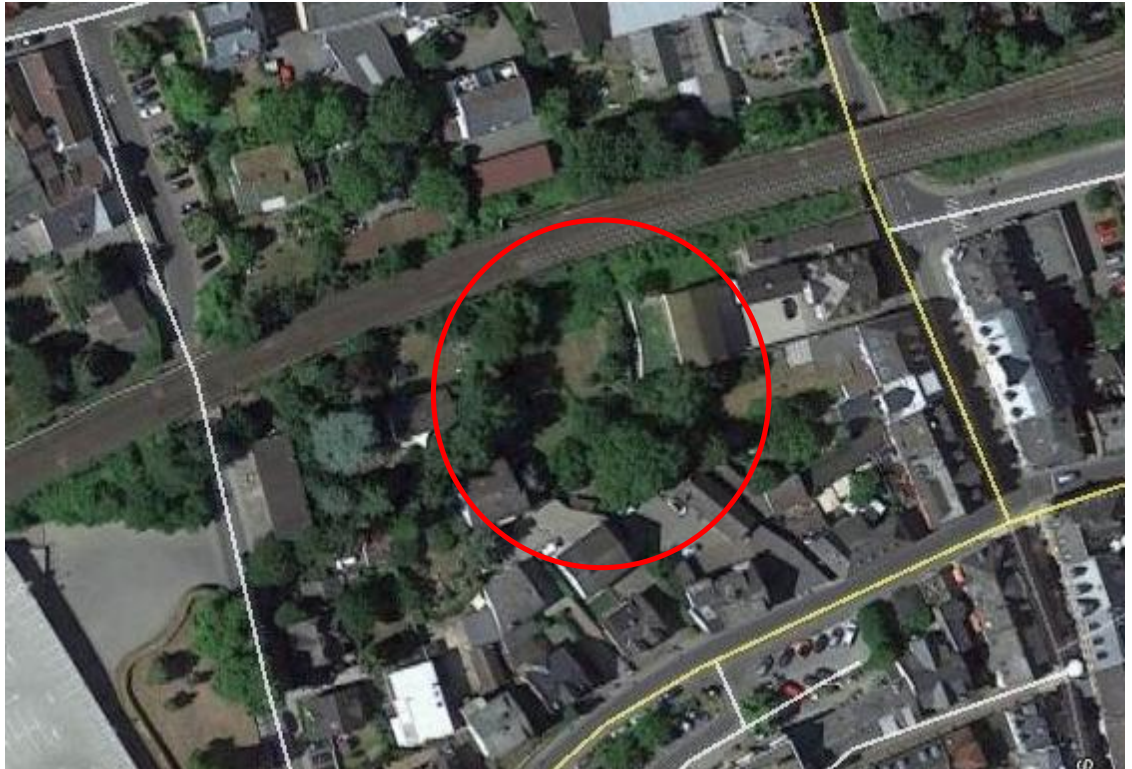
Teilbereich FNP Eltville am Rhein

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + WASSERRECHT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes PETERSWEG - 2. ÄNDERUNG wird im Norden/Nordwesten durch die Bahnstrecke Wiesbaden – Niederlahnstein und das Anwesen Roßpfad 6/8, im Nordosten durch den Kiedricher Bach, im Südosten durch das Anwesen Killiansring 16 und im Westen durch das Anwesen Killiansring 10 – 14 begrenzt.

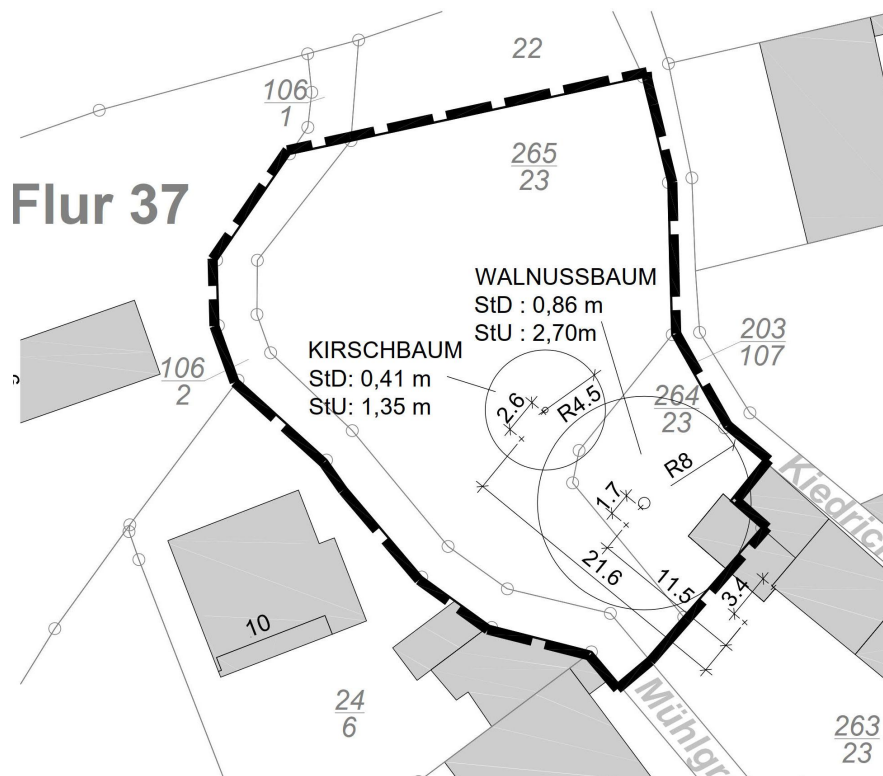
Der Planungsbereich wird als privater Garten genutzt, in dem einige Bäume stehen. Der Garten erstreckt sich auch über das Flurstück 106/2 (Mühlgraben). Nach Auskunft der Stadt Eltville ist der Mühlgraben in diesem Bereich funktionslos; eine Verrohrung, die vom Kiedricher Bach abzweigt, ist nicht bekannt. Somit fällt das Flurstück nicht unter das Wasserhaushalts- oder hessisches Wassergesetz.

Dagegen ist der verrohrte Kiedricher Bach gemäß § 2 (1) WHG i.V.m. § 1 (1) HWG als Gewässer im Sinne der Wassergesetze einzustufen. Im Innenbereich ist gemäß § 23 HWG (Stand 22.08.2018) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten, in dem u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten ist.



Luftbild Planungsbereich

Wie auf dem Luftbild zu erkennen prägen zwei Bäume im Plangebiet den Bestand. Diese wurden aufgenommen und eingemessen um sie in der Planung berücksichtigen zu können. Sie sind entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt.



Aufmaß der erhaltenswerten Bäume, ohne Maßstab

1.4 GEPLANTE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Grundflächenausnutzung, die maximalen Gebäudehöhen sowie die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes fest.

Vorgesehen ist das Zulassen einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auf der etwa 24 Stellplätze umgesetzt werden könnten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt vom Kiliansring. Es ist geplant, die Stellplätze unter Berücksichtigung der geltenden Stellplatzsatzung zur Vermietung anzubieten.

Parallel des Kiedricher Baches wird gemäß der aktuellen Gesetzeslage ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Ein großer erhaltenswerter Walnußbaum wird als „zu erhaltend“ festgesetzt. Entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Eltville sind Hochstamm-Neupflanzungen vorzunehmen. In der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.

Das Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Textfestsetzung 2.1.2 des ursprünglichen Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

- l) Stellplätze sind innerhalb der umgrenzten „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung: Stellplätze“ zulässig.

Neu aufgenommen werden folgende Planungsrechtliche Festsetzungen:

FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf der als GW – Gewässerrandstreifen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig.

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV BAUMPFLEGE zu schützen.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

1.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON UMWELT- UND NATURSCHUTZ

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

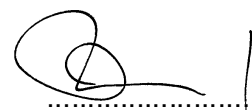
Als Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Gewässerrandstreifen
- Erhalt des großen Laubbaumes mit entsprechendem Abstand der Fläche für Nebenanlagen zum Baumstamm

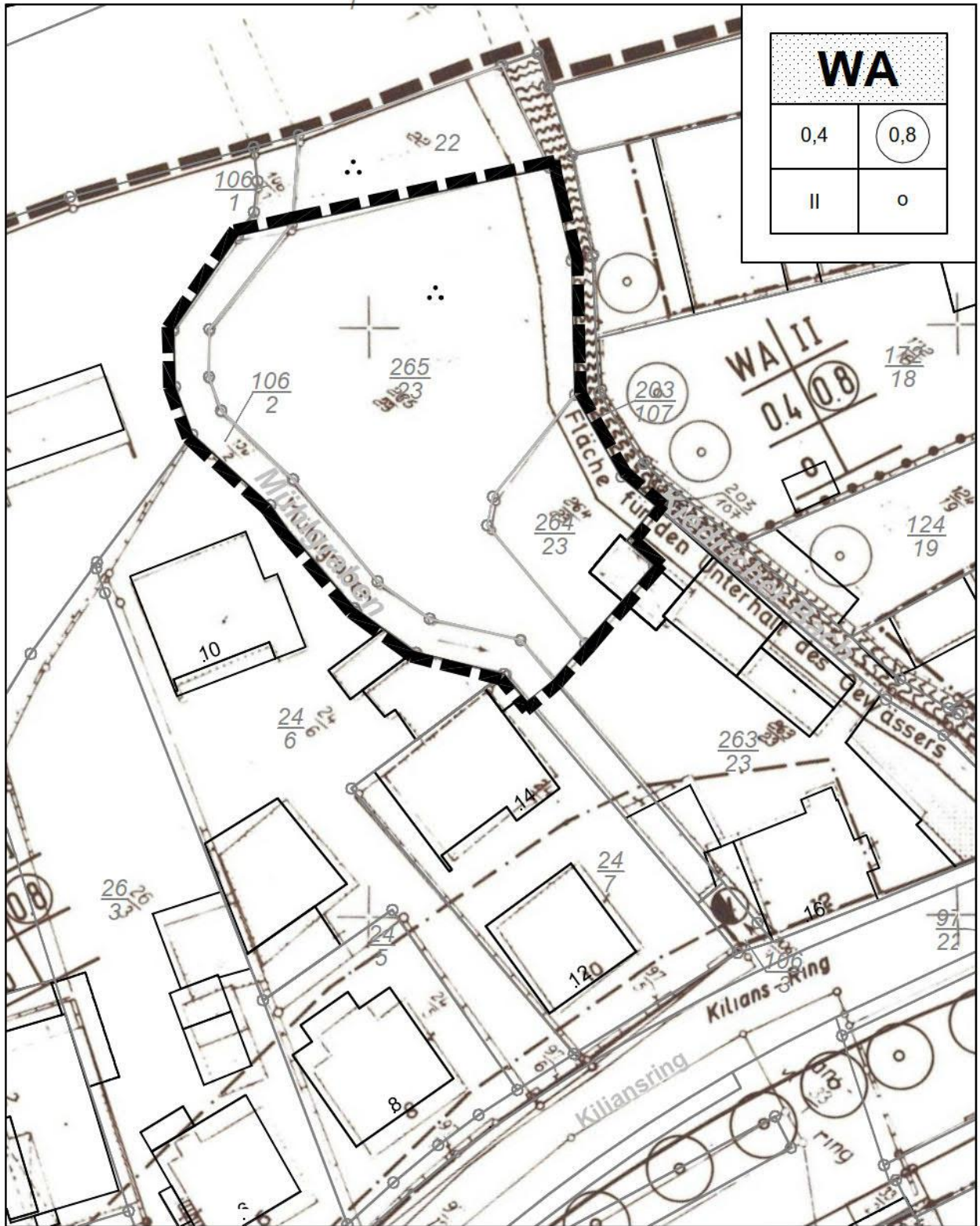
1.5.1 Artenschutzprüfung

Eine Artenschutzprüfung auf Ebene der Bebauungsplanung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der gegebenen Überbauung des Plangebietes ist nicht von einem Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten auszugehen, die eine Umsetzung des Bebauungsplanes verhindern könnten. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Notwendigkeit einer Artenschutzuntersuchung unmittelbar vor Baubeginn hingewiesen.

Wiesbaden, den 18.07.2019



Merkel



WA	
0,4	(0,8)
II	o



STADT ELTVILLE

Bebauungsplan PETERSWEG - 2. Änderung

URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN	PROJEKT-NR. : 34.52 PLAN-NR. : 1 MASSSTAB : 1 : 500 DATUM : 19.12.2018 GRÖSSE : DIN A4 BEARBEITER : AW
---------------------------------	---

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER**

STÄDTEBAU - UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
 TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05