

|                                                                                   |                                           |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | <b>Gemeindevorstandsvorlage</b>           |                                               |
|                                                                                   | <b>Vorlagen-Nr.:</b><br>GV/0131/2016-2021 | <b>Vorlagenbearbeitung:</b><br>Ingeborg Brühl |
| <b>Aktenzeichen:</b><br>FD 7/610-20/br                                            | <b>Federführung:</b><br>Fachdienst III/1  | <b>Datum:</b><br>14.09.2016                   |

**Satzung der Gemeinde Niedernhausen zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal“, im Ortsteil Königshofen**

| <b>Beratungsfolge</b>             | <b>Behandlung</b> |
|-----------------------------------|-------------------|
| Gemeindevorstand                  | nicht öffentlich  |
| Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss | öffentlich        |
| Haupt- und Finanzausschuss        | öffentlich        |
| Ortsbeirat Königshofen            | öffentlich        |
| Gemeindevertretung                | öffentlich        |

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung der Gemeinde Niedernhausen zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal“ im Ortsteil Königshofen wird als Satzung beschlossen.

Reimann  
Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Teilhaushalt:  
Sachkonto / I-Nr.:  
Auftrags-Nr.:

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück, Am Sägewerk 8, wurde der Gemeinde ein Bebauungsvorschlag eingereicht (siehe Anlage). Geplant sind 18 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage.

Für das Vorhaben gilt der Bebauungsplan „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ 2. Änderung i.V. m. dem Bebauungsplan „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autorial“.

Hierbei wurde festgestellt, dass das Vorhaben von den derzeitigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg 1. Änderung Autorial“ von 1997 abweicht. Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der Nutzung werden eingehalten.

Seitens der Bauaufsichtsbehörde wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass eine Abweichungsgenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Seitens des Fachdienstes 7 wird der eingereichte Bebauungsvorschlag positiv gesehen, so dass vorgeschlagen wird die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu lockern, um den heutigen Ansprüchen (Trend zur Errichtung von Staffelgeschossen, Nachverdichtung im Innenbereich vor Flächeninanspruchnahme im Außenbereich) gerecht zu werden. Die Änderungen der gestalterischen Festsetzungen sind allgemein auch für andere künftige Bauvorhaben gültig.

Für die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes findet gemäß § 81 Abs. 3 Hess. Bauordnung § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuches, auf diese Festsetzungen Anwendung. Das heißt, für die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Brühl  
Fachdienst 7

**Anlagen:**

Gültiger Bebauungsplan Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg 2. Änderung (verkleinert ohne Maßstab)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften aus dem Bebauungsplan „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autorial“.

Projektstudie (verkleinert ohne Maßstab)

Entwurf Satzung

Begründung zur Satzung

Synopse