

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGBIET NORD - OST“
DER GEMEINDE MESSEL
IN TEXTFORM**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGBIET NORD-OST“ DER GEMEINDE MESSEL IN TEXTFORM

Die Festsetzung gemäß § 9 (1) 1c des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 bezüglich der Mindestgröße der Baugrundstücke wird für den Bereich der Parzelle Flur 8, Nr. 239/17 ersatzlos gestrichen.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ sowie der dazu ergangenen Änderungen werden von dieser Änderung nicht betroffen; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost“ der Gemeinde Messel wurde am 10.08.1973 genehmigt und ist seit dem 02.10.1973 rechtskräftig.

Er setzte für den Bereich der Kennziffer 3, dem das Grundstück Flur 8, Nr. 239/17 zuordnen ist, ein Mischgebiet fest. Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist hier eine Mindestgröße von 380 qm bestimmt.

Das Grundstück Langgasse 51 weist eine Größe von ca. 1.785 qm auf. Auf ihm war in der Vergangenheit der gemeindliche Bauhof angesiedelt. Nach der Verlegung dieses Bauhofes soll nunmehr die Parzelle einer Wohnnutzung zugeführt werden, wie diese in der Nachbarschaft bereits vorhanden ist. Dabei sollen hier 3 Doppelhäuser und eine 3er-Hausgruppe errichtet werden. Eine Einzelhausbebauung, wie sie in den 70er-Jahren üblich war, ist heute angesichts der marktüblichen Grundstückspreise bzw. der Erstellungskosten nicht mehr zeitgemäß.

Mit der Errichtung von Doppelhäusern bzw. einer Hausgruppe wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Dem steht die derzeit noch gültige Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 380 qm entgegen. Die zukünftigen Parzellengrößen sollen nach erfolgter Teilung zwischen ca. 130 qm und ca. 200 qm bei dem Reihenhaus und zwischen ca. 200 qm und ca. 250 qm bei den Doppelhäusern betragen.

Dies macht die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die o.a. Festsetzung wird für den Geltungsbereich der Änderung ersatzlos gestrichen. Die Änderung auf die anderen Grundstücke der Kennziffer 3 auszudehnen, ist nicht erforderlich, da diese mit einer Ausnahme in Gänze bereits bebaut sind.

Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist mit der Planänderung nicht verbunden, so dass hier auf eine Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden kann.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Insofern ist auch die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation in dem Baugebiet.

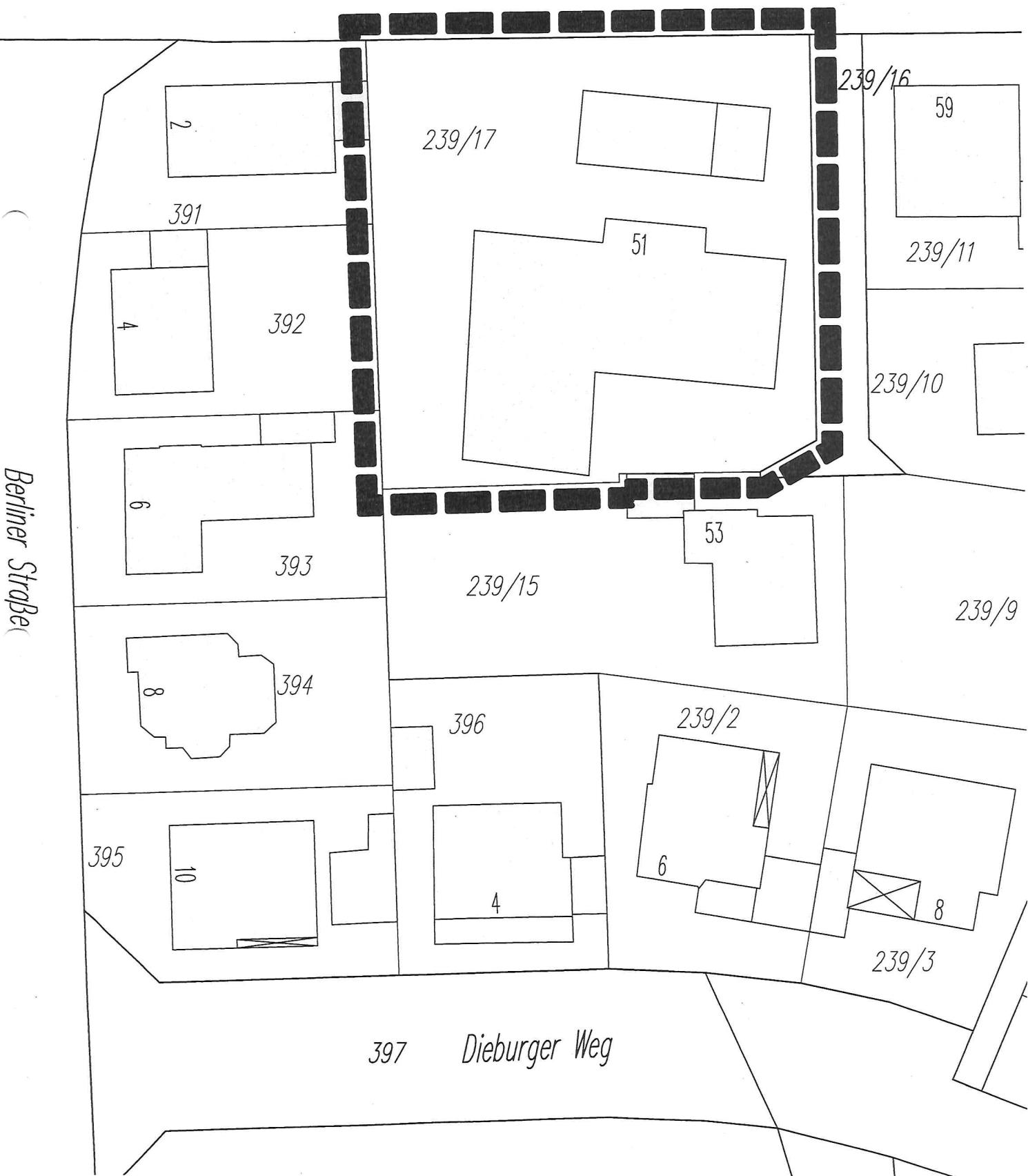
Aufgestellt: Darmstadt, den 04.09.2006 / BP-PR-120

84
617/4
44A
617/2

46

48

Langgasse



Verfahrensnachweis:

Aufstellungsbeschluss vom 11.07.2006
(§ 2 (1) BauGB)

Offenlage vom 20.07.2006
bis 20.08.2006

Satzungsbeschluss vom 04.09.2006
(§ 10 BauGB)

Bekanntmachung, Rechtskraft am *16. 11. 2006*
(§ 10 BauGB)