

Gemeinde Trebur

Ortsteil Hessenaue

Städtebauliches Konzept

22.11.2016 (überarbeitet 20.08.2021)



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe – Schulz – Heidkamp Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Aufgabenstellung und städtebauliche Situation	2
2.	Städtebauliches Konzept als Grundlage für (vorhabenbezogene) Bebauungspläne	3
3.	Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Mindestgröße der Grundstücke für Wohnhausneubauten	6
3.3	Mindestgrundstücksbreite	7
3.4	Maximale Grundfläche der Wohnhausneubauten	7
3.5	Bebauungstiefe für Wohnhausneubauten	7
3.6	Keine Neubebauung in zweiter Reihe	7
3.7	Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	7
3.8	Bauweise	8
3.9	Gebäudestellung	8
3.10	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	8
3.11	Vordere Straßenflucht - Vorgartenzone	8
3.12	Gestaltung der Dächer	8
4.	Bereiche für die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen	9

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Konzept C - Bauliche Entwicklung (2012).....	4
Abbildung 2: Konzept 2021: Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind	5
Abbildung 3: Städtebauliches Konzept 2021: Baumöglichkeiten für Wohnhäuser	9
Abbildung 4: Einstufung der Bereiche nach § 34 BauGB durch den Kreis Groß-Gerau (2007)	10
Abbildung 5: Bereiche, mit Vorschlägen für die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen	11

1. Aufgabenstellung und städtebauliche Situation

Hessenaue wurde als „Erbhöfe-Dorf“ 1937 gegründet und als Straßendorf geplant. Entlang von Rheinstraße, Feldstraße und Niersteiner Straße wurden einzelne Hofanlagen errichtet. Jedem der Höfe wurde direkt eine Ackerfläche von 4 bis 5 ha zugeordnet.

Wie in allen ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dörfern fand auch in Hessenaue ein Umstrukturierungsprozess statt, so dass heute nur noch in einem Teil der Hofanlagen landwirtschaftliche Betriebe existieren. Ein Teil der Anlagen wird heute gewerblich genutzt oder dient nur noch dem Wohnen. Daneben haben auch weitere bauliche Entwicklungen stattgefunden. Neben den Hofanlagen wurden häufig freistehende Wohngebäude errichtet.

Der Wunsch der Eigentümer nach weiteren Baumöglichkeiten macht es nun erforderlich, die weitere bauliche Entwicklung durch die Instrumente des Bauplanungsrechtes zu ordnen.

Hierbei stellt es sich als besondere Problematik heraus, dass aufgrund der Siedlungsentwicklung und der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in Hessenaue nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde Teilbereiche des Ortsteils als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen sind, andere Bereiche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit bestehen für Hessenaue unterschiedliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen:

In den als unbeplanter Innenbereich eingestuften Bereichen sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. In diesen Bereichen ist in der Regel die Errichtung eines Wohnhauses zulässig.

In den als Außenbereich eingestuften Teilbereichen sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 BauGB privilegiert sind, d.h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. In diesen Bereichen ist in der Regel die Errichtung eines Wohnhauses nicht zulässig, wenn dieses nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Da diese Voraussetzung in den meisten Grundstücken nicht gegeben ist, ist der Neubau eines Wohngebäudes in der Regel nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken ist nach § 35 BauGB möglich, allerdings sind durch Umnutzung nur bis zu drei Wohnungen zulässig.

Da nicht sämtliche Eigentümer in den als Außenbereich eingestuften Bereichen konkrete Bauabsichten haben, wäre der Aufwand, für diese Flächen einen gemeinsamen Bebauungsplan im Sinne einer „Angebotsplanung“ aufzustellen, auch aus Kostengründen ein nicht zu rechtfertigender Aufwand.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelvorhaben sieht das Baugesetzbuch mit § 12 BauGB das Rechtsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor: Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich dabei zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Dies wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit das Vorliegen eines konkreten Planungsprojektes, welches in absehbarer Zeit auch

realisiert werden soll. Zu Schaffung von Planungsrecht „auf Vorrat“ ohne konkrete Bauabsichten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geeignet.

Liegt eine konkrete Bauabsicht vor, dann hat der Bauwillige das Recht, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen, d.h. der Bauwillige kann die Initiative ergreifen. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei gelten die in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätze der Bauleitplanung uneingeschränkt. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Grundlage für die Entscheidungen, inwieweit ein Vorhaben jeweils die Grundsätze für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfüllt, soll ein städtebauliches Konzept erstellt werden. Dieses städtebauliche Konzept soll bei den abwägenden Entscheidungen, ob dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden kann, gemäß § 1 BauGB berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

2. Städtebauliches Konzept als Grundlage für (vorhabenbezogene) Bebauungspläne

Als Lösungsansatz wird als Grundlage für die Entwicklung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ein städtebauliches Konzept mit folgenden Zielsetzungen entwickelt:

- Für die einzelnen Hofanlagen sollen angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten gesichert werden. Hierbei soll aber die Gebietscharakteristik des Ortsteils Hessenaue in besonderer Weise beachtet werden. Dazu gehört, dass zwischen den Gebäudegruppen z.T. großzügige unbebaute Abschnitte verbleiben.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Hofstellen sollen gleichermaßen gestaltet werden. Da die Ursprünge der Siedlung auf einen einheitlichen Hoftyp zurückgehen, ist die städtebauliche Leitidee, die einzelnen Hofstellen nach einem einheitlichen Nachverdichtungskonzept zu entwickeln. Dies bedeutet, dass den einzelnen Hofstellen jeweils gleichartige Entwicklungsmöglichkeiten zugeordnet werden.

Der Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ging eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit voraus.

In einer Bürgerversammlung am 07. März 2012 wurden auf Grundlage der o.g. Grundsätze zwei alternative Konzepte vorgestellt:

Konzept A sah vor, dass jeder Hofstelle eine Neubaumöglichkeit für ein Wohnhaus zugeordnet wird. Konzept B sah vor, dass in jeder Hofstelle zwei Neubaumöglichkeiten zulässig sein sollen.

Die Bürger wurden zu einer Stellungnahme aufgefordert. Von den 31 Hofstellen hatten insgesamt 19 Eigentümer von Grundstücken geantwortet. Von diesen sprachen sich 9 für Lösung B aus, zwei Eigentümer wollten weitere Baumöglichkeiten. Das Ergebnis der Umfrage wurde so interpretiert, dass sich eine Mehrheit für die Möglichkeit aussprach, zwei Wohngebäude zusätzlich zu errichten.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde zunächst als Ziel für die weitere städtebauliche Entwicklung davon ausgegangen, dass Hofstellen, die diese konzipierte Entwicklung schon vorweggenommen hatten, keine weiteren bzw. nur reduzierte Baumöglichkeiten zugeordnet werden sollten.

Bei der Auswertung der Bürgerstellungen wurde auch deutlich, dass der Begriff der Hofstelle nicht eindeutig war. Bei der Entwicklung des Konzeptes wurde daher anstelle der Hofstelle von dem Ursprungsgrundstück ausgegangen.

Aufbauend auf Konzept B, wurde im September 2022 als Grundsatzpapier das Konzept C entwickelt. Jeder Ursprungsparzelle wurden hierbei zwei Neubaumöglichkeiten für ein Wohnhaus zugeordnet. Ist die Ursprungsparzelle ein Eckgrundstück mit einer Erschließungsstraße an zwei Grundstücksseiten, so sollten vier Neubaumöglichkeiten vorgesehen werden. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege blieben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt.

In dem nachfolgend dargestellten Konzept C war als Zusammenfassung die Anzahl der Neubaumöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke aufgeführt. Auf dieser Grundlage sollten im weiteren Verfahren die Standorte für die Baumöglichkeiten definiert werden.

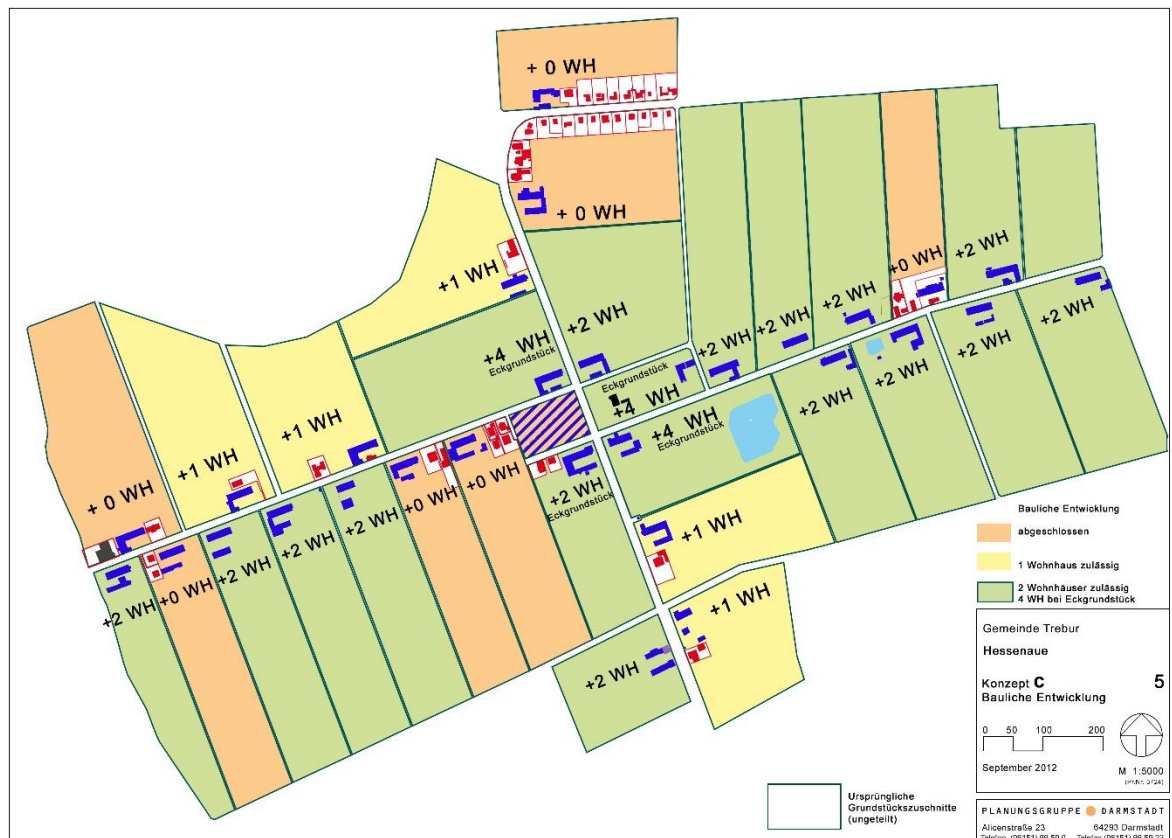


Abbildung 1: Konzept C - Bauliche Entwicklung (2012)

Dieses Konzept C wurde von der Gemeindevertretung am 23.11.2012 als Grundsatz beschlossen.

Bei den weiteren Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung stellte sich heraus, dass nach städtebaulichen Kriterien die Grundsätze des o.g. Konzeptes C zwar im Grundsatz eine Leitlinie boten, aber aus städtebaulicher Sicht weitere Bebauungsmöglichkeiten angemessen und vertretbar waren.

Auch die von den Bürgern vorgebrachten Bauwünsche entsprachen nur teilweise der relativ strikten Einhaltung der Zielvorgabe, jede der Ursprungsparzelle nach einheitlichen Kriterien zu entwickeln. Die Bürgerwünsche, die über die o.g. Grundsätze hinausgingen oder davon abwichen, wurden daher nach städtebaulichen Kriterien geprüft und weitere Baumöglichkeiten in das Konzept einbezogen.

3. Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes

Aufbauend auf dem Konzept C werden die Standorte für die Baumöglichkeiten in einem städtebaulichen Konzept definiert.

Es werden zunächst Bereiche festgelegt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Freizuhaltende Landschaftsbereiche

Ein wesentlicher Bestandteil der Gebietscharakteristik der Hessenaue sind die großflächigen unbebauten Abschnitte entlang der Erschließungsstraßen. Dieses städtebauliche Merkmal soll beibehalten werden. Die großzügigen Freibereiche sind Bestandteil der städtebaulichen Qualität und damit auch der Wohnqualität von Hessenaue.

In dem städtebaulichen Konzept werden die Bereiche definiert, die noch weitgehend unbebaut sind und zum Erhalt der Gebietscharakteristik und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auch weiterhin unbebaut bleiben sollen. Dabei liegt hier der Schwerpunkt weniger auf der Sicherung von Baulücken innerhalb von bebauten Abschnitten, sondern in der Freihaltung größerer Landschaftsbereiche zwischen den bebauten Abschnitten.

Es wird empfohlen, in den als nicht bebaubar definierten Flächen eine Bebauung nicht zuzulassen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept 2021: Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind

Eckpunkte für die einzelnen Bauvorhaben bei Wohnhausneubauten

Für die einzelnen Bauvorhaben sind folgende Eckpunkte zu beachten:

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet MD, in Teilen Allgemeines Wohngebiet WA
2. Mindestgröße der Grundstücke für Neubauten: 500 m²
3. Mindestbreite der neu gebildeten Grundstücke: 20 m
4. Maximale Grundfläche von Wohnhausneubauten: 200 m²
5. Bebauungstiefe für Neubauten: Orientierung an den bestehenden Gehöften
6. Neubebauung in zweiter Reihe nicht zulässig
7. Maximale Zahl der Wohnungen in Neubauten: 2-3 Wohneinheiten
8. Bauweise: nur Einzelhäuser in offener Bauweise
9. Gebäudestellung: traufständig d.h. First und Traufe parallel zur Straße
10. Zahl der zulässigen Vollgeschosse: max. zwei Vollgeschosse
11. Vordere Straßenflucht und Vorgärten: 5 m Abstand zur Straße, im Bereich südlich der Feldstraße 10 m Abstand zur Straße
12. Gestaltung der Dächer: ausschließlich Satteldächer

Bei der Entscheidung, inwieweit ein Vorhaben jeweils die Grundsätze für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfüllt, soll das jeweilige Vorhaben anhand dieser Eckpunkte geprüft werden.

Hinweis:

Die unter Kap. 3.1 bis 3.12 aufgeführten Eckpunkte sind auf landwirtschaftliche Funktionsgebäude oder Gewerbebauten nicht anwendbar.

Im Folgenden werden die Eckpunkte näher erläutert:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Art der baulichen Nutzung zu definieren.

In Anbetracht der teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist die Einstufung des Gebiets überwiegend als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO sinnvoll.

Es wird empfohlen, bei der Art der baulichen Nutzung die Nutzungen, die in einem Dorfgebiet MD zulässig sind, als Maßstab heranzuziehen.

Innerhalb der Siedlungsgefüges von Hessenaue haben sich zwei Quartiere entwickelt, die ausschließlich durch eine Wohnbebauung geprägt sind (zwischen Rheinstraße und Feldstraße, nördliche Niersteiner Straße). **Diese Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO zu bewerten.**

3.2 Mindestgröße der Grundstücke für Wohnhausneubauten

Die Hessenaue ist geprägt durch große Grundstücke. Bebauungsstrukturen, wie sie heute in Neubaugebieten üblich sind, mit Grundstücksgrößen von 200 m² bis 400 m², entsprechen nicht der Gebietscharakteristik der Hessenaue.

Es wird empfohlen, eine Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² festzulegen.

3.3 Mindestgrundstücksbreite

Die Hessenaue ist auch geprägt durch großzügige Grundstücksflächen, wodurch entlang den Straßen in der Regel keine enge Bebauung entsteht. Daher sollten für die Grundstücksbreite entlang der Straße ein Mindestmaß vorgesehen werden.

Es wird empfohlen, eine Mindestgrundstücksbreite von 20 m einzuhalten.

3.4 Maximale Grundfläche der Wohnhausneubauten

Die Ursprungshöfe vereinten unter einem großen Dach, durch eine Brandmauer getrennt, Wohnhaus und Wirtschaftsteil. Die Grundfläche des Gesamtkomplexes betrug ca. 360 m², wovon ca. 100 m² auf das eigentliche Wohnhaus entfielen. Diese 100 m² entsprechen heute nicht mehr zeitgemäßen Wohnanforderungen. Heute beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ca. 46 m².

Zum Teil wurden die ursprünglichen Wohnhäuser bereits erweitert, angebaut oder es wurden neue Wohnhäuser errichtet. Gleichwohl sollen sich Wohnungsneubauten in Bezug auf Gebäudegröße und Kubatur in den Bestand einfügen

Es wird empfohlen, die maximale Grundfläche je Wohnhausneubau mit 200 m² festzulegen.

3.5 Bebauungstiefe für Wohnhausneubauten

Je nach vorhandener Bebauung ist die Bebauungstiefe in der Hessenaue unterschiedlich. Sie orientiert sich an der vorhandenen, teilweise auch landwirtschaftlich genutzten Bebauung. Bei Wohnungsneubauten sollen die rückwärtigen Bebauungsgrenzen, wie sie historisch durch die Rückseiten der Gehöfte definiert wurden, beibehalten werden.

Es wird empfohlen, die Bebauungstiefe an der Rückseite der historischen Gehöfte auszurichten bzw. diese nicht zu überschreiten.

3.6 Keine Neubebauung in zweiter Reihe

Bestandteil der Gebietscharakteristik der Hessenaue ist, dass die Gebäude entlang der Straße angeordnet sind. Eine sog. Hinterlandbebauung (Bauen in der zweiten Reihe) ist für die Hessenaue untypisch.

Es wird empfohlen, Wohnhausneubauten in zweiter Reihe auszuschließen.

3.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In der Hessenaue dominiert das Ein- und Zweifamilienhaus mit ein- bis zwei Wohneinheiten. Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Wohnungen pro Wohngebäude ist auf der Hessenaue nicht gebietstypisch.

Um im Plangebiet unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart durch die Errichtung von Wohnhausneubauten mit vier und mehr Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, soll eine maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt werden.

Es wird empfohlen, maximal 2 bis 3 Wohneinheiten pro Wohnhaus-Neubau zuzulassen.

Bei der Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gehöften zu Wohnungen sollte die Maßgabe des § 35 BauGB eingehalten werden. Danach sollen bei Gebäudeumnutzungen zusätzlich zu den bisher im landwirtschaftlichen Gehöft zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle errichtet werden können.

3.8 Bauweise

Wesentlicher Bestandteil der Gebietscharakteristik der Hessenaue sind freistehende Gebäude in offener Bauweise. Davon abweichende Wohnhäuser z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen bzw. Gebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sind untypisch. Das Bebauungsprinzip der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern sollte beibehalten werden.

Es wird empfohlen, nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzulassen.

3.9 Gebäudestellung

Wesentlicher Bestandteil der Gebietscharakteristik der Hessenaue ist die Stellung der Gebäude im Verhältnis zur Straße. Gebietsprägend ist die traufständige Anordnung, d.h. die First- und Trauflinie verlaufen parallel zur Straße. Schon die ursprünglichen Gehöfte waren in der Regel traufständig angeordnet.

Es wird empfohlen, die neuen Wohngebäude traufständig anzuordnen, d.h. First und Traufe sind parallel zur Straße.

Ausnahmen sollten nur zulässig sein, wenn die umgebende Bebauung giebelständig geprägt ist, d.h. Traufe und First quer zum Straßenverlauf angeordnet sind.

3.10 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Traufhöhe der ursprünglichen Höfe entsprach dem eines 1½-geschossigen Hauses. Im Bereich des Wohnhauses führte dies zu einem Sockel mit herausgehobenen Kellergeschoss.

Die Mehrzahl der neben den Höfen neu errichteten Wohngebäude ist zweigeschossig. Bei den meisten Hofanlagen sind die Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen aufgestockt. Häufig wurde dabei die Firsthöhe der Scheune beibehalten.

Es wird empfohlen, nur max. zwei Vollgeschosse zuzulassen.

3.11 Vordere Straßenflucht - Vorgartenzone

Die grünen Vorgartenzonen prägen das dörfliche Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes in besonderem Maße. Mit den Vorgärten schuf man jenes Abstandsgrün, das für die Wohnqualität damals und heute entscheidend ist. Bei den Hofstellen wurde auch die Fläche zwischen Gehöft und Straße als Hoffläche benötigt. Gebäude ohne Abstand zum Straßenrand sind nicht gebietstypisch.

Dieses Prinzip der durchgehenden unbebauten Vorzonen bzw. grünen Vorgartenzonen wurde dann in den nachfolgenden Entwicklungsphasen des Untersuchungsgebietes überwiegend beibehalten. Die Vorgärten sind somit prägender Bestandteil.

Es wird empfohlen, Gebäude erst ab einem Abstand von 5 m zur Straßengrenze zuzulassen, und somit eine Vorgartenfläche als grüne Pflanzfläche vorzuschreiben. Im Bereich südlich der Feldstraße wird empfohlen einen Abstand von 10 m zur Straßengrenze vorzuschreiben.

3.12 Gestaltung der Dächer

Die ursprünglichen Gebäude auf der Hessenaue folgten dem „alemannischen Stil“ und vereinigten alle Funktionen einer bäuerlichen Hofreite unter einem großen Satteldach. Das naturrote Ziegeldach wurde nicht durch Gauben oder ähnliche Aufbauten in seiner Geschlossenheit gestört. Diese städtebauliche Homogenität ist erhaltenswert. Daher sollen im weiteren Verfahren Gestaltvorschriften zur Dachgestalt beachtet werden.

Es wird empfohlen, als zulässige Dachform nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 37 bis 50 Grad festzulegen.

Bebauungsmöglichkeiten

In der nachfolgenden Karte (Abbildung 3) sind die Bereiche markiert, in denen die Errichtung von Wohnhäusern aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Die seit der Erstellung des städtebaulichen Konzepts 2016 geänderten Bereiche sind markiert.

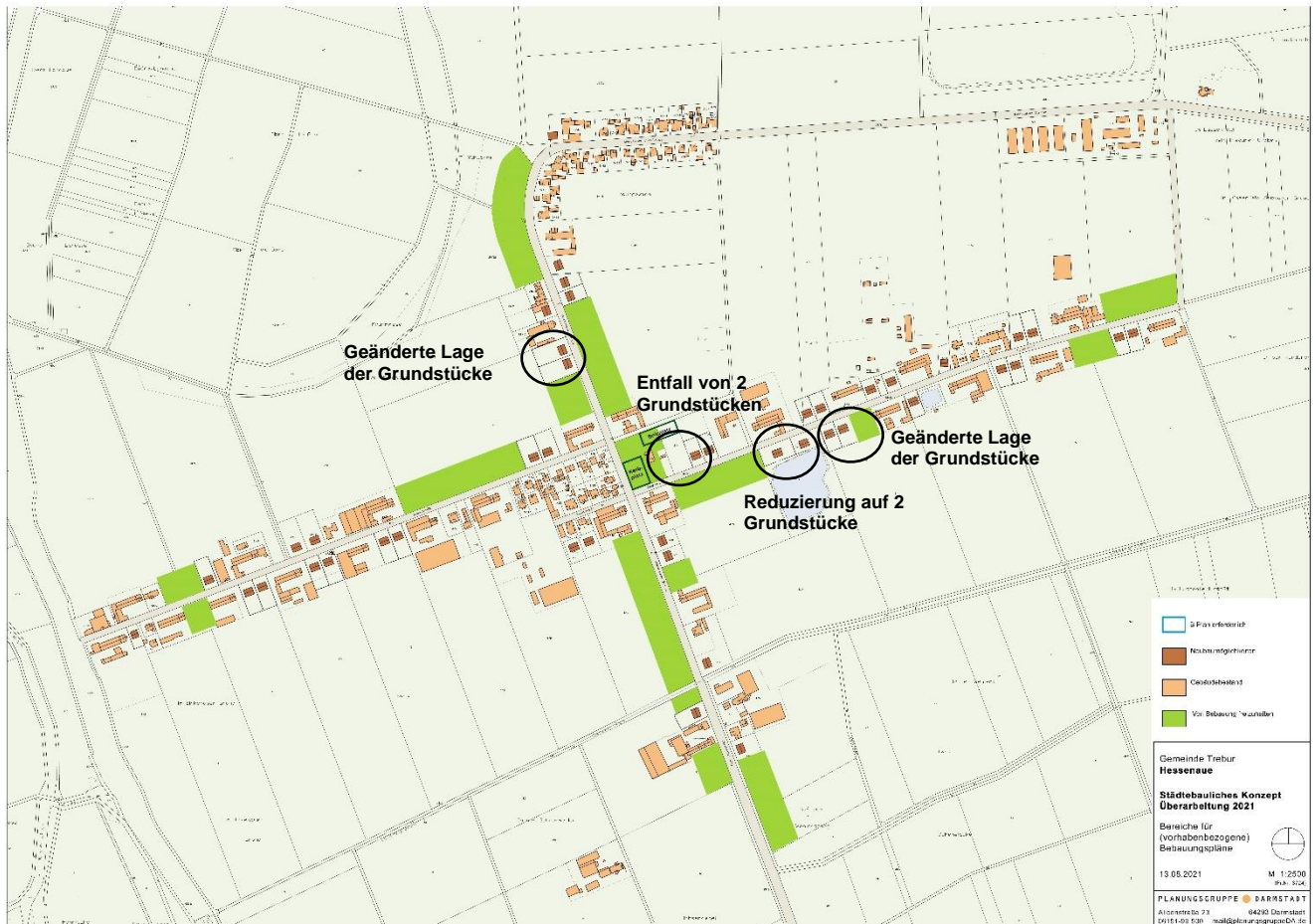


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept 2021: Baumöglichkeiten für Wohnhäuser

4. Bereiche für die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen

Der Gesamtbereich des Ortsteils Hessenaue wird nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten unterschiedlich eingestuft.

Nach einer Einschätzung der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau aus dem Jahr 2007 sind weite Teile der Rheinstraße, ein kurzer Abschnitt der Feldstraße und ein Bereich an der nördlichen Niersteiner Straße nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich (Allgemeines Wohngebiet WA und Dorfgebiet MD) zu beurteilen. Siehe hierzu Abbildung 4.

In diesen Bereichen kann davon auszugehen werden, dass Wohnhausneubauten nach den oben beschriebenen Kriterien zulässig sind.

Die übrigen Bereiche werden als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Hier sind nur privilegierte Vorhaben z.B. landwirtschaftliche Vorhaben zulässig. Wohngebäude sind hier in der Regel nicht zulässig. Besteht die Absicht, hier ein neues Wohnhaus zu errichten, so ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für Vorhaben in diesen Bereichen kommt die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen in Frage.

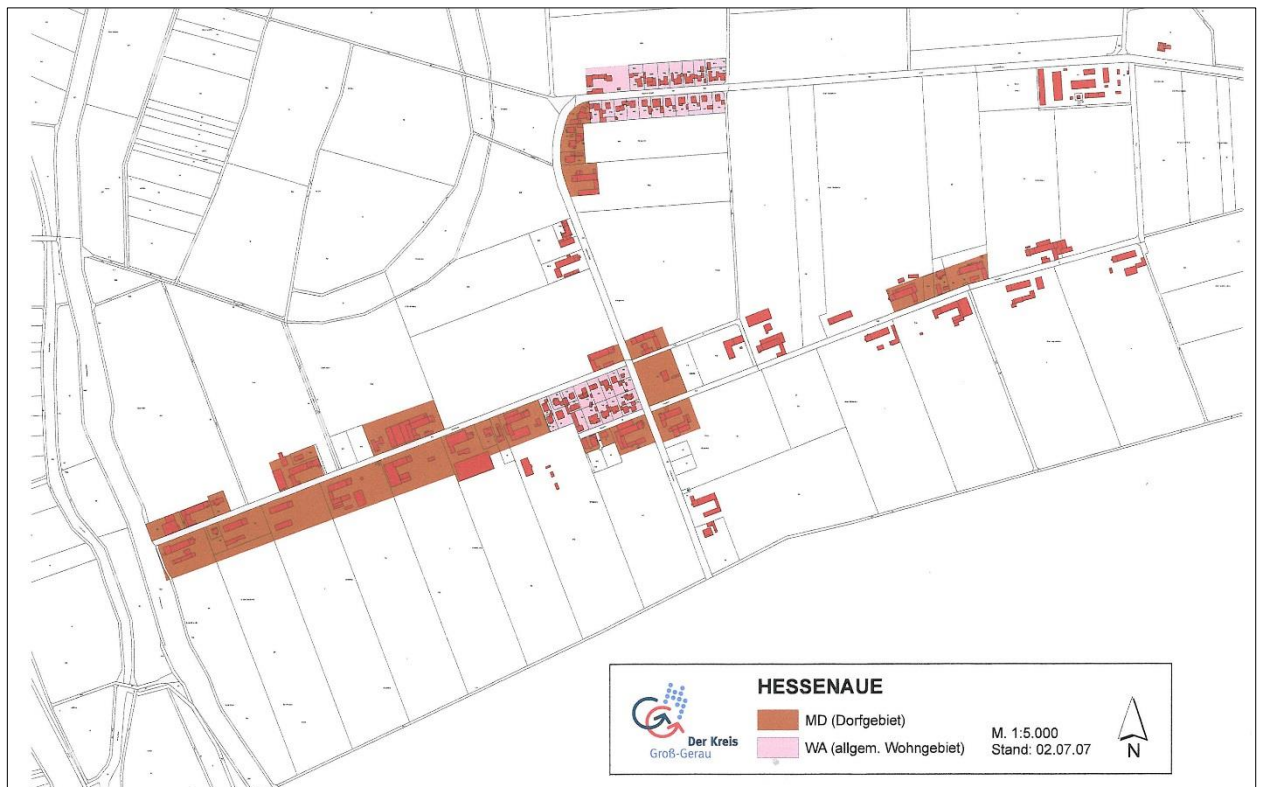


Abbildung 4: Einstufung der Bereiche nach § 34 BauGB durch den Kreis Groß-Gerau (2007)

In der nachfolgenden Karte (Abbildung 5) sind die Bereiche markiert, in denen davon ausgegangen werden kann, dass die Errichtung von Wohnhäusern nur auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig ist.

Seit der Erstellung des städtebaulichen Konzepts 2016 wurden bereits folgende (vorhabenbezogene) Bebauungspläne rechtskräftig bzw. sind in Aufstellung:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Niersteiner Straße 2a“ (rechtskräftig)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Niersteiner Straße 4a“ (rechtskräftig)
- Bebauungsplan „Rheinstraße 16“ (rechtskräftig)
- Bebauungsplan Niersteiner Straße 11 / Rheinstraße 2 (rechtskräftig)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am See“ (in Aufstellung)
- Bebauungsplan „Niersteiner Straße 8“ (in Aufstellung)



Abbildung 5: Bereiche, mit Vorschlägen für die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen