



Gemeinde **Kiedrich** im Rheingau

KURZBEGRÜNDUNG

**zur vereinfachten 1. Änderung gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
„Misch- und Gewerbegebiet II-III an der Eltviller Straße“
gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

der Gemeinde Kiedrich im Rheingau

Stand: Mai 2016

Der mit Datum vom 25.02.2011 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet II-III an der Eltviller Straße“ erlangte durch Veröffentlichung am 23.03.2011 Rechtskraft.

Mit Datum vom 26.02.2016 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiedrich, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern (1. Änderung).

Anlass der Änderung:

Nachfolgende Eckpunkte wurden seinerzeit für den Fall einer Entwicklung des Gebietes festgelegt:

- Es ist anzustreben, dass dort grundsätzlich immissionsarmes und landschaftsverträgliches Gewerbe vorgezogen wird.
- Bei einer künftigen Vergabe der Flächen durch die Gemeinde muss das Argument der Schaffung von Arbeitsplätzen und die Erzielung von Einnahmen für die Gemeinde (durch Gewerbesteuer) Vorrang vor dem zu erzielenden Grundstückspreis haben.
- Kiedricher Handwerker und Dienstleister werden bevorzugt berücksichtigt.

Im Rahmen der Verhandlungen der Gemeinde mit potenziellen Interessenten hat sich dabei herausgestellt, dass es sinnvoll ist einige Festsetzungen geringfügig zu lockern bzw. zu erweitern, ohne dabei das Wesen und die Zielsetzung des Planes zu verlassen.

Vor diesem Hintergrund sind nachfolgende Änderungen in den Plan eingeflossen:

- Im Gebiet MI 1 werden die Grundflächen wie folgt erhöht:
Wohnnutzung:
GR 160 qm, inkl. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, (§19 Abs. 4 BauNVO) bislang 240 qm, künftig max. 280 qm zulässig
Überwiegend gewerbliche Nutzung:
Bislang GR 160 qm, künftig 200 qm, inkl. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, (§ 19 BauNVO) bislang max. 240 qm zulässig, künftig 350 qm.
- Im MI 1 werden ergänzend Flachdächer zugelassen, die Traufhöhe wird hier auf 5,00 m angehoben. Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und der obersten Abdichtungsebene des Flachdachs definiert.
Die Attika darf gemessen vom Traufpunkt 0,50 m nicht überschreiten
- Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig, Stellplätze auch in den Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Mindestgrünanteil, entlang der öffentlichen Grenze (Straße) wird auf 40% pro Grundstück festgelegt, in begründeten Ausnahmen (geringer Straßenanteil) kann hiervon abgesehen werden. Desweiteren können in begründeten Ausnahmen weitere Stellplätze/ Garagen im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Garagen nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie
- Die Baufenster in den Mischgebieten MI 2 und 2a sowie in den eGE Gebieten werden wo sinnvoll, geringfügig erweitert.
- Im MI 2 wird der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung abweichend auf das Hofniveau zwischen den beiden Baufenstern festgesetzt.

- Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden die Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 60% auf 40% reduziert. Vor diesem Hintergrund wurde der Überlauf der privaten Rückhalteanlagen in das öffentliche Regenkanalnetz auf max 60 % der Grundfläche beschränkt. Die Abflußbeiwerte der Einzelflächen sind gem. DWA 117 im Entwässerungsantrag nachzuweisen.
- „KFZ-Prüfstellen“ werden innerhalb von Gewerbegrundstücken ergänzend zugelassen.
- Die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten wird wie folgt erweitert:
In den eGe Gebieten wird eine 2. Zufahrt ermöglicht. Einzelzufahrten bleiben bis 5,00 m zulässig.

Die wesentlichen Planinhalte wurden durch die Planänderung nicht berührt. Insbesondere wurden Art und Maß der Nutzung, das Erschließungssystem sowie die öffentlichen Grünflächen, die städtebauliche Gestaltung und die Einbindung in die Landschaft und die Ortslage, beibehalten.

Der im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan geforderte Retentionsraum für das Überschwemmungsgebiet und die damit verbundenen Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen wurden gem. der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 21.05.2014 bereits durchgeführt und abgenommen. Weiterer Massnahmen bedarf es nicht, wie durch die ONB bestätigt, ebenso keiner weiteren Massnahmen bzgl. der Regenrückhaltung in Verbindung mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades, da das Puffervolumen von ca. 750 cbm die Mehrbelastung durch die erhöhte Versiegelung abfängt. Dies gilt gleichermaßen für den weiteren Eingriff in Natur und Landschaft, der im Rahmen einer einfachen Änderung nach § 13 BauGB nicht erneut bilanziert wird. Zudem liegt auch hier ein Biotopwertüberschuß von 714 Punkten vor, der den erhöhten Eingriff teilweise auffängt.

Wegen der Geringfügigkeit der Abweichungen und da die Grundzüge der Planung vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt werden, bedurfte es lediglich einer einfachen Änderung gem. § 13 BauGB, eine Umweltprüfung sowie eine zusammenfassende Erklärung waren somit nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Offenlage zur 1. Änderung nach Beschluß vom 26.02.2016 in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschl. 15.04.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen ergaben keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Geringfügige Änderungen waren allesamt redaktioneller Art. Der Gemeindevorstand empfiehlt daher den Plan als Satzung zu beschließen.

Die Begründung zum genehmigten Bebauungsplan bleibt unverändert, sie wird lediglich durch die Kurzbegründung zur 1. Änderung ergänzt, sie wird daher diesem Plan nicht beigefügt.

Kiedrich, den

.....
Steinmacher
Bürgermeister