



Bebauungsplan Nr. 47/3 „Muhl - 2. Änderung“ Hattenheim

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Grundstück Gemarkung Hattenheim, Flur 12, Flurstück 734 ist im städtischen Eigentum. Es wird bislang als Garten an angrenzende Nachbarn in der Viktor-Przybilla-Straße verpachtet.

Angesichts des Bedarfs an Wohnraum in Eltville bietet es sich an, das Grundstück für eine Bebauung freizugeben und dahingehend zu veräußern. Der Bebauungsplan „Muhl“ steht allerdings einer Bebauung derzeit entgegen (Festsetzung als „Hausgarten“; keine überbaubare Fläche).

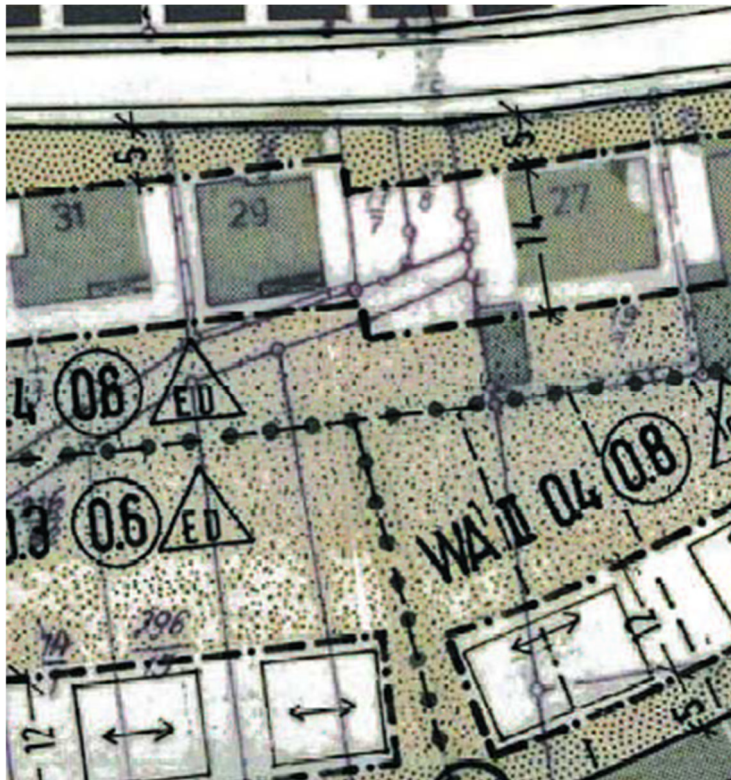


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Muhl“ (unmaßstäblich)



Die Stadtverordnetenversammlung fasste entsprechend am 4. März 2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Muhl“.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 12 der Gemarkung Hattenheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Anwesen Hallgartener Straße 29 und 31,
- im Osten durch die Hallgartener Straße,
- im Süden durch das Anwesen Hallgartener Straße 27 und
- im Westen durch die Anwesen Viktor-Przybilla-Straße 6 bis 14 und umfasst somit das Flurstück 734.

Das Grundstück, somit das Plangebiet, ist 384 m² groß.

3. Übergeordnete Planung: Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP (unmaßstäblich)



Abbildung 3: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

Gemäß der umgreifenden Festsetzung des Bebauungsplans „Muhl“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gleichwohl das Grundstück in erster Linie zur Realisierung von Wohnbebauung gedacht ist, sind die weiteren im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Stadt kann im Rahmen ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks die Nutzung zunächst steuern.

Die festgesetzten Zahlen zur Grund- und Geschossfläche mit 0,4 bzw. 0,8 sind an die Umgebung angepasst. Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse (2) und die zulässige Trauf- und Firsthöhe.

Die überbaubare Fläche passt sich an die ungewöhnliche Grundstücksform an. Die überschaubare Größe (98 m²) ist gleichwohl für ein Einfamilienhaus auskömmlich.

5. Sonstiges

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Muhl“, die nicht durch die vorliegende Änderung ersetzt werden, bleiben in Kraft.

Amt für Stadtentwicklung/Kommunaler Hochbau der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins
Stand: August 2024