

**Bebauungsplan „Oberer Waldacker 4. Änderung“ der Ortsgemeinde Schwegenheim;
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Öffentliche Bekanntmachung

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird hiermit bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Oberer Waldacker 4. Änderung“ der Ortsgemeinde Schwegenheim, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Fachbeitrag Naturschutz zur frühzeitigen Bekanntmachung veröffentlicht wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lingenfeld und ergänzend durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom

02.12.2024 bis einschließlich 10.01.2024.

Während des Zeitraums der Veröffentlichung können die Bebauungsplanunterlagen im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lingenfeld unter der folgenden Adresse abgerufen werden.

<https://www.vg-lingenfeld.de>

Bauen und Umwelt

Bauleitplanung – im Verfahren

Bebauungsplan „Oberer Waldacker 4. Änderung "

Der direkte Link hierzu lautet:

<https://www.vg-lingenfeld.de/bauen-umwelt/bauleitplanung-im-verfahren/>

Als zusätzliches Informationsangebot können die Unterlagen auch im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Hauptstraße 60 in 67360 Lingenfeld, während der allgemeinen Öffnungszeiten, diese sind derzeit montags und dienstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, mittwochs von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr (Dienstleistungstag), donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und freitags von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr (Dienstleistungsmittag), eingesehen werden.

Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Schwegenheim ist Eigentümerin des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 7868/21, welches nördlich und östlich an die Wohnbebauung des Gebietes „Oberer Waldacker“ angrenzt. Teile hiervon wurden u.a. an die angrenzenden Anlieger für eine Gartennutzung verpachtet. Bei der Verpachtung wurden bauliche Anlagen und deren Nutzungen ausgeschlossen. Insgesamt handelt es sich hier aktuell um eine Pachtfläche von ca. 4.200 m². Die verpachteten Grundstücksteile verfügen hierbei über unterschiedliche Tiefen von ca. 5 – 10 m.

Das vorgenannte Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ der Ortsgemeinde Schwegenheim sowie dessen Änderungen. Für die vorgenannten Flächen ist insbesondere der 2.

Änderungsplan zum Bebauungsplan „Oberer Waldacker“ einschlägig geltend, welcher u.a. für die nördlichen und östlichen Flächen geänderte Festsetzungen trifft. Ein Ziel des 2. Änderungsplanes war eine rechtliche Regelung zu schaffen, welche eine Gartennutzung in diesem rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die nördlich an die Wohnbebauung angrenzende Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der östlich an die Bebauung angrenzende Bereich als Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Möglichkeit für Grünpflanzungen und den Erhalt von Grünpflanzen. Eine Festsetzung über die Zulassung von baulichen Anlagen wurde nicht getroffen. Unter baulichen Anlagen sind u.a. Einfriedungen, Versiegelungen, Gartenhäuser, Schwimmbäder, Carports, Garagen, etc. zu verstehen.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker 2. Änderung“ und der Regelungen innerhalb der Pachtverträge wurden unterschiedliche bauliche Anlagen errichtet. Dies hat zur Folge, dass die grünordnerischen Festsetzungen zur reinen Gartennutzung nicht mehr eingehalten sind.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt daher, die betroffenen nördlichen und östlichen Grundstücksteile an die angrenzenden Eigentümer der jeweiligen Wohnbaugrundstücke zu veräußern und diese Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Waldacker, 4. Änderung“ als private Grünfläche / Hausgärten auszuweisen. Damit soll erreicht werden, dass die baulichen Anlagen zum Teil legalisiert werden und u.a. die bestehenden Einfriedungen erhalten bleiben können.

Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat Schwegenheim in seiner Sitzung am 19.09.2023 die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Oberer Waldacker, 4. Änderung“ gefasst.

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss der östlichen und nördlichen Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes „Oberer Waldacker“ in der Gemarkung Schwegenheim.

Abgrenzung des Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in 3 Teilgeltungsbereiche aufgeteilt. Der Geltungsbereich im nördlichen Bereich der Buchenstraße und Eichenstraße wird auf eine Tiefe von 5,0 m beschränkt. Ebenfalls wurde die Tiefe des süd-östlichen Geltungsbereichs auf 5,0 m begrenzt. Die Tiefe des nord-östlichen Geltungsbereichs beläuft sich auch 9,0 m.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücksnummern 7868/19 und 7868/21 sowie eine Teilfläche aus der Flurstücksnummer 7868/20 der Gemarkung Schwegenheim.

Der nördliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch eine gedachte Linie innerhalb der Flurstücksnummer 7868/21 in 5,0 Meter Entfernung zu den angrenzenden nördlichen Wohnbaugrundstücken,

Im Osten

durch eine gedachte Linie innerhalb der Flurstücksnummer 7868/21 in 3,0 Meter Entfernung zum Flurstück 7890/1 mit der Begrenzung durch die nördliche fiktive 5,0 m-Linie,

Im Süden

durch die nord-westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummern 7890/1, 7891, 7890, 7892, 7893, 7894 und 7885,
durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7896,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7903, 7902 und 7901,
durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7847, 7846, 7845, 7844, 7843,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7843,
durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7899 (Straße „Buchenstraße“) und 7804,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7804, 7803, 7802 und 7801,

Im Westen

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 3201/6 (Straße „Bahnhofstraße“).

Der nord-östliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Querung der Flurstücksnummer 7868/21 in Ost-West-Richtung auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7857/3 (Straße „Eichenstraße“) mit der gedachten Verlängerung dieser Grundstücksgrenze,

Im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 3511/06, 2774/32 und 3511/11,

Im Süden

Querung der Flurstücksnummer 7868/21 in Ost-West-Richtung auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7871/1,

Im Westen

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7871/1, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876 und 7877.

Der süd-östliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7871/1,

Im Osten

durch eine gedachte Linie innerhalb der Flurstücksnummer 7868/21 in 5,0 Meter Entfernung zu den angrenzenden süd-östlichen Wohnbaugrundstücken,

Im Süden

durch die nord-westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 3511/11,

Im Westen

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7867, 7868/17 und 7868/23,

durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7868/23,

Querung der Flurstücksnummer 7868/20 in nord-süd Richtung auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7868/8,

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7868/8, 7868/7 und 7868/6,

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7869/2, 7870/1, 7870/2,

7870/5 und 7870/4,

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 7868/4.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

Hinweise:

Während der Veröffentlichung können Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld, Hauptstraße 60 in 67360 Lingenfeld, vorgebracht sowie elektronisch (Fax-Nr.: 0 63 44 / 50 94 – 245; E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vg-lingenfeld.de) übermittelt werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Schwegenheim, den 26.11.2024

Weber
Ortsbürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker, 4. Änderung“ der Ortsgemeinde Schwegenheim

