

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ hier: Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Auf dem Flurstück Nr. 69/9, in der Flur 1, Gemarkung Rohrbach befindet sich ein gewerblicher Betrieb. Es handelt sich um ein Bauunternehmen mit Lagerhallen und Lagerplatz sowie einem Wohngebäude des Betriebsinhabers. Eine neue Halle und der Lagerplatz wurden im Jahr 2004 baurechtlich genehmigt. Das Wohngebäude (Im Oberdorf 26), ein Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert, steht unter Denkmalschutz.

Ursprünglich wurde der Betriebshof über einen privaten Weg auf Flurstück Nr. 72/1 erschlossen, ein Geh- und Wegerecht für den Betrieb wurde jedoch nie dinglich gesichert. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 72/1 duldet die Erschließung über sein Grundstück nicht länger, sodass im Jahr 2021 eine neue Erschließung von Westen über das Flurstück Nr. 69/8 beantragt und mit Bescheid vom 21.01.2022 durch den Kreisausschuss des Odenwaldkreises genehmigt wurde. Die Erschließung wurde zwischenzeitlich auch hergestellt.

Von Seiten des Kreisausschusses des Odenwaldkreises (Kreisbauamt) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert, um die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO
- Sicherung der Erschließung
- Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (u.a. auch Übernahme der Ausgleichsflächen aus den genehmigten Bauvorhaben)

Zur Wahrung des gemäß § 6 BauNVO erforderlichen Mischungsverhältnis von Wohnnutzungen sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist der Einbezug der angrenzenden Wohngebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll und erforderlich. Zudem erfolgt dabei auch gleichzeitig die Klarstellung des baurechtlichen Status einer Baulücke auf Flurstück Nr. 69/8.

Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (bekannt gemacht am 04.09.2020). Dieser stellt im Bereich des Betriebsgeländes gemischte Bauflächen dar. Im Norden und Westen des Betriebsgeländes werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald), im Südosten der Ortslage von Rohrbach, östlich der Straße „Im Oberdorf“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rohrbach, in der Flur 1, die Flurstück-Nr. 69/6, 69/8 (tlw.), 69/9 (tlw.) und 70/4. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

