



Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

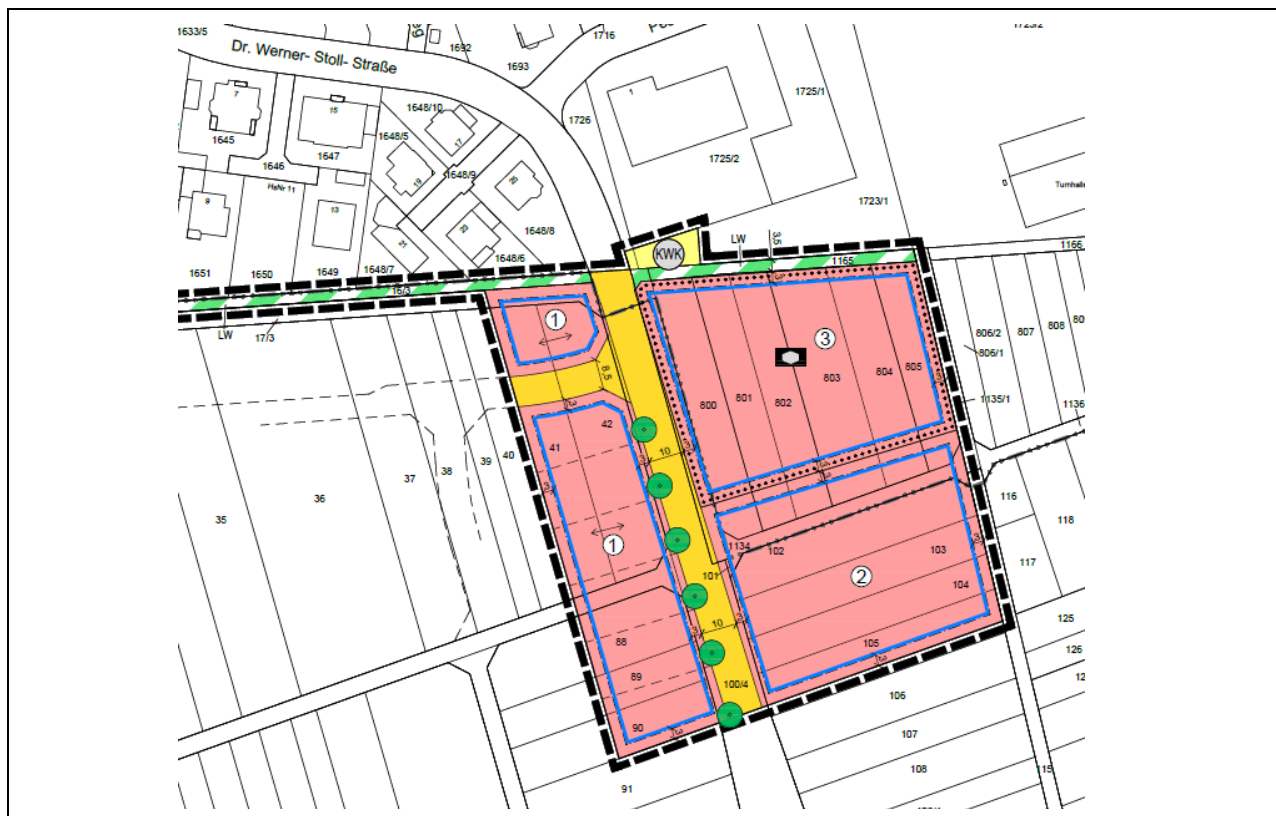
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 14a**  
**„Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt**  
**1. Änderung**

Planstand 22.12.2021

## 1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen am 19.02.2019 als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist östlich der Dr. Werner-Stoll-Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als Überlagerung eines Teiles des Allgemeinen Wohngebietes aus (Teilbaugebiet lfd. Nr. 3).

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 2019 (genordet, ohne Maßstab)

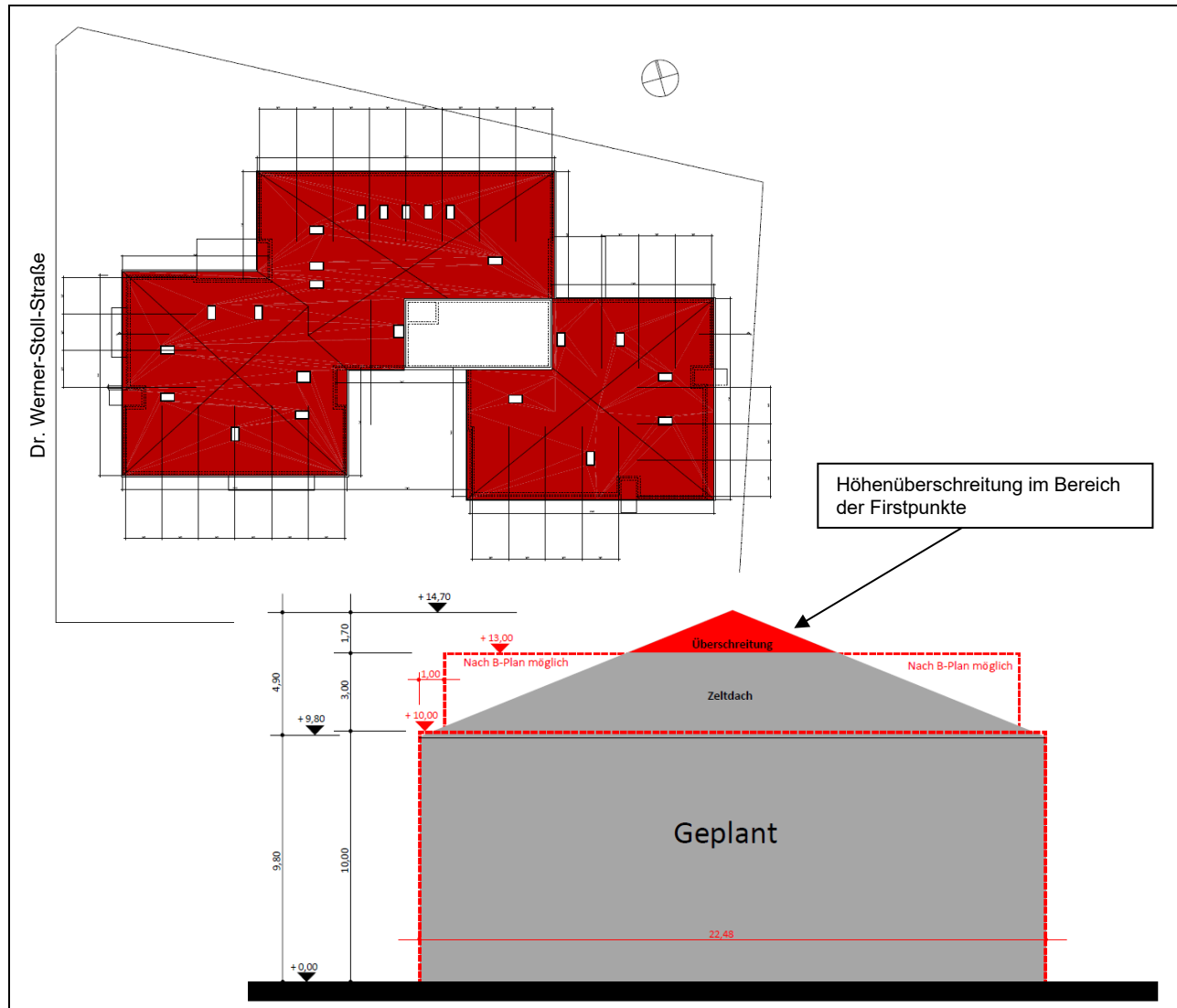


Nach dem jetzt vorliegenden Bauantrag ist der Bau eines Pflegeheims mit Altenwohnungen und einer Kindertagesstätte für vier Gruppen geplant. Die Möglichkeit der Integration einer Kindertagesstätte hat sich erst im Vollzug des Bebauungsplanes eröffnet. Um beide Nutzungen realisieren zu können müssen die Personalräume, Technik- und Lagerräume in das Dachgeschoss gehoben werden. Dafür sind Zeltdächer vorgesehen, die jeweils in der Mitte der drei aneinanderggebauten Gebäude die bisher zulässige Gebäudeoberkante überschreiten.

Da das Zusammensein jüngerer und älterer Mitbürger positiv bewertet wird, soll der Bebauungsplan geändert werden. Einbezogen in die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe werden das Treppenhaus bzw. die Aufzugsüberfahrt.

Die folgende Abbildung zeigt die Dachaufsicht und im Schnitt die Höhenüberschreitung entsprechend dem Planstand 30.08.2021.

Abb. 2: Dachaufsicht und Schnittzeichnung (AB Mörlar, Bad Nauheim)



Da die Anhebung deutlich hinter die straßenbildwirksamen Gebäudefassaden zurücktritt, ist die Änderung auch städtebaulich vertretbar. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 02.12.2021 gefasst.

## 2 Verfahren

Da die Anhebung der zulässigen Höhenentwicklung im Innenbereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kein Natura 2000-Gebiet betroffen ist und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch angewendet werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich das von der Änderung betroffene Flurstück Gemarkung Ober-Mörlen, Flur 1 Nr. 1748/1 östlich der Dr. Werner-Stoll-Straße. Der der rechtskräftige Bebauungsplan noch auf der ursprünglichen Parzellierung au800-850

### **4 Regionaler Flächennutzungsplan**

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung werden von der Änderung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt nicht betroffen.

### **5 Inhalt und Festsetzungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung, überlagert durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Einrichtungen für Senioren)“ aus. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind sowohl Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO), als auch sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) aus, zu denen auch Anlagen zur Kinderbetreuung zählen, allgemein zulässig. Auch der Klammersausdruck „Einrichtungen für Senioren“ schließt die Integration der Kindertagesstätte nicht aus, da das „Pflegeheim mit Altenwohnungen“ das mit der Überlagerung angestrebte Planziel sichert.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 sowie einer Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = III bleibt unverändert. Nur die Gebäudeoberkante in m über Oberkante Erdgeschossrohdboden wird für eine Teilfläche von 13,0m auf 15,0m angehoben.

Die durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, definierten äußeren Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert. Der innere Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, für den die zulässigen Gebäudehöhe angehoben werden soll, wird durch eine Nutzungsgrenze markiert. Durch diese Differenzierung wird sichergestellt, dass die Fassaden entlang der für das Straßenbild maßgeblichen Dr. Werner-Stoll-Straße nicht überhöht werden können.

Alle sonstigen planungs- und wasserrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

### **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt aus dem Jahr 2019 trifft bzw. ändert keine Festsetzungen, die sich auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auswirken können.

## **7 Kosten**

Der Gemeinde Ober-Mörlen entstehen aus der Änderung und dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.