

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „CHRISTINEN BÄUMEN“

ORTSGEMEINDE ROßBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan bestehend aus:

- A. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt
- B. Textteil
 - I. Textfestsetzungen
 - II. Begründung

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: 03.01.2024

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



B. Textteil

Inhaltsverzeichnis

I. Textfestsetzungen	1
II. Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Planungserfordernis.....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Geltungsbereich der Planänderung	4
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Verkehrserschließung	5
2.3 Technische Erschließung	5
2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange	5
3. Inhalte der Planung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche	5
3.2 Verkehrsfläche	5
3.3 Dachgestaltung	5
3.4 Einfriedungen	6
4. Bodenordnung	6
5. Literatur- und Quellenverzeichnis	6

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Roßbach

Auftragnehmer: RU-PLAN

Bearbeitung: Laura Wengenroth M. Sc. Raumplanung
Claudia Renz Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 03.01.2024
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand:

I. Textfestsetzungen

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen zur Dach- und Einfriedungsgestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“. Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ gelten mit Ausnahme des Teils II, Ziff. 1 und 2 unverändert auch für den Bereich dieser Änderung und Erweiterung, bleiben von dieser Änderung und Erweiterung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

1 Dachgestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1** Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig.
- 1.2** Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.
- 1.3** Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben.

2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1** Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetallen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.
- 2.2** Als Einfriedung der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit und ohne aufgesetzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

II. Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Planbereich zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Roßbach. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2009 werden vermehrt Bauanfragen zur Errichtung von Wohnhäusern mit Flachdach gestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt derzeit jedoch nur geneigte Dachformen zu. Die Ortsgemeinde möchte den Planungswünschen der Bauinteressenten nachkommen und den rechtskräftigen Bebauungsplan dahingehend ändern, dass zukünftig auch Flachdächer zulässig sind. Darüber hinaus soll die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 1,0 m festgesetzt werden. Im Bereich des Flurstücks 153/1 der Flur 7 liegt zudem eine Überbauung im Bereich einer Kompensationsfläche vor, die im Rahmen dieser Änderung angepasst wird. Ein weiterer Änderungspunkt betrifft einen außerhalb des Plangebietes liegenden Fahrweg, der in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Die Ortsgemeinde Roßbach hat daher am 12.12.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ beschlossen.

1.2 Planungserfordernis

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind verbindlich. Sollen bauliche Anlagen davon abweichend errichtet werden oder weichen tatsächliche Nutzungen bereits davon ab, ist der Bebauungsplan entsprechend der geplanten bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Demnach ist zur Errichtung von Häusern mit Flachdächern die Zulässigkeit der Dachformen und -neigungen zu ändern. Es erfolgt eine Neufestsetzung zur Dachgestaltung, die die vorgegebene Beschränkung auf die genannten Dachformen und -neigungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ aufhebt.

Zur Anlage von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m ist die zulässige Höhe der Einfriedungen anzupassen. Es erfolgt eine Neufestsetzung der Höhe der Einfriedungen, die die vorgegebene Beschränkung auf die genannte Höhe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ aufhebt.

Eine Überbauung mit einer Gartenhütte im Bereich der Kompensationsfläche ist planungsrechtlich nicht zulässig, sodass dieser Bereich zeichnerisch angepasst wird. Es erfolgt eine Neufestsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebietes, sodass die Maßnahme E4 in diesem Bereich verkleinert wird.

Zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Anbindung und Erschließung der vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich des Flurstücks 81/2 der Flur 7 wird das Flurstück 80/3 der Flur 7 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich des Flurstücks 80/3 der Flur 7 ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird im Zuge dieser Änderung und Erweiterung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Daher besteht das Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Christinen Bäumen“ für Teilbereiche bzw. hinsichtlich der Dachgestaltung und Einfriedungsfestsetzung für den gesamten Geltungsbereich zu ändern und zu erweitern.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst somit die zeichnerische Änderung der Planurkunde bezogen auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich als zeichnerisches Deckblatt sowie die Änderung der Textfestsetzungen für den Geltungsbereich des rechtskräftigen

Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 3 dargestellt.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ bleiben von dieser Änderung, soweit nicht anders ausgeführt, unberührt und gelten unverändert auch für das Änderungsgebiet.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen bzw. zu konkretisieren ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: Juli 2023) ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

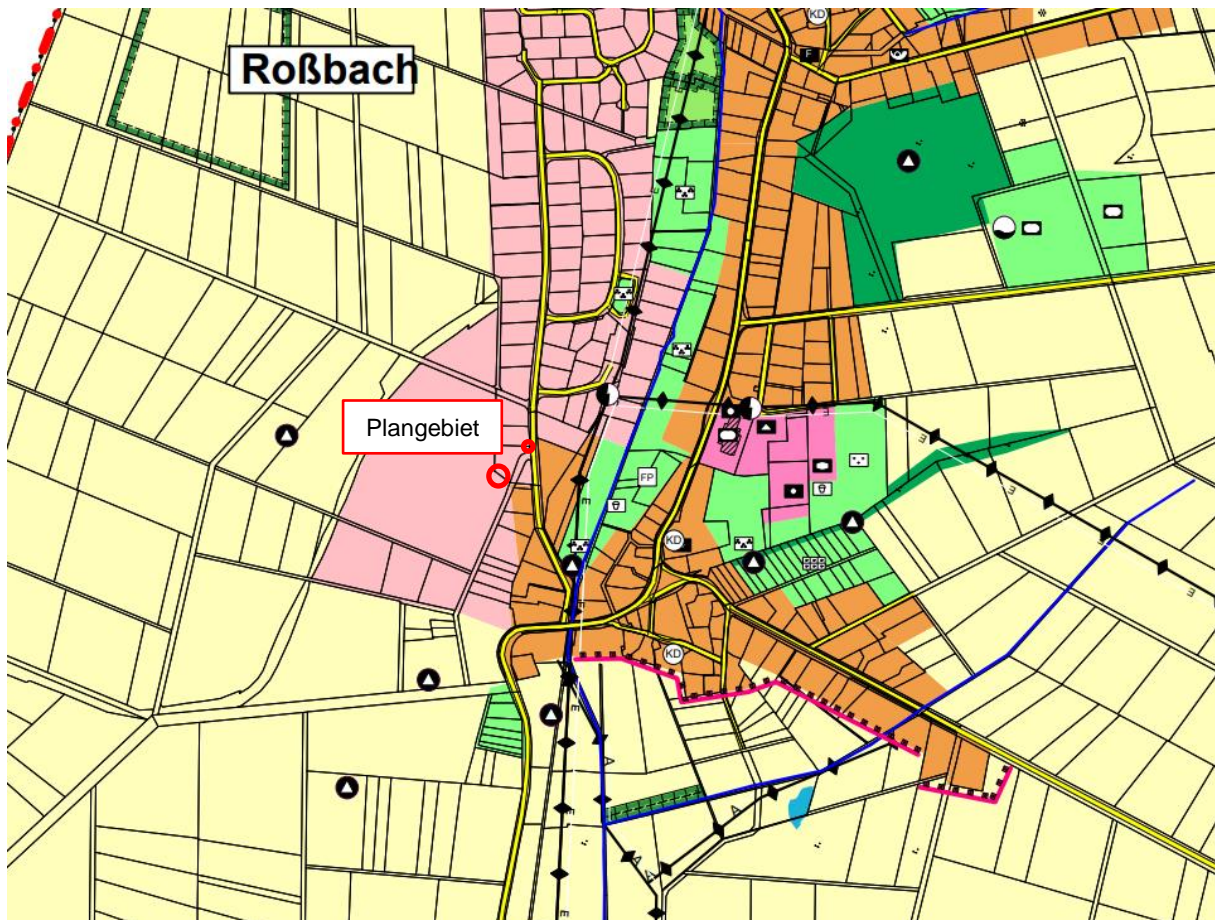


Abbildung 1: Darstellung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: Juli 2023)
Quelle: VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG 2023, ABRUF AM 15.12.2023

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die zeichnerische Änderung der Kompensationsfläche sowie der Verkehrsfläche sind marginal und stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Die planerische Konzeption des Flächennutzungsplanes für den größeren Raum wird nicht beeinträchtigt. Die städtebauliche Ordnung bleibt erhalten. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Roßbach hat ca. 855 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und liegt im Südwesten der Verbandsgemeinde Hachenburg innerhalb des Westerwaldkreises. Naturräumlich betrachtet gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Dierdorfer Senke* (Nr. 324.7). Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Roßbach innerhalb des Neubaugebietes „Christinen Bäumen“, angrenzend an die Bebauung entlang der Straße *Im Überdorf*.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen *Christinen Bäumen* und *Im Überdorf* sichergestellt.

2.3 Technische Erschließung

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung ist bereits sichergestellt.

2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange

- wird ergänzt -

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Ein Teilbereich des Flurstücks 153/1 der Flur 7 wird analog den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Christinen Bäumen“ als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, in welcher gemäß Teil I, Ziff. 4 der Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung von baulichen Nebenanlagen zulässig ist. Dementsprechend wird der Standort der Gartenhütte planungsrechtlich legalisiert.

Damit verbunden ist zudem eine Verkleinerung der Maßnahme E4 („naturnahe Gestaltung der offenen Entwässerungsmulden“). Die Verkleinerung ist flächenmäßig marginal (50 m²), sodass von einer Neubilanzierung des damaligen Eingriffs abgesehen wird. Zudem befindet sich die bereits hergestellte Entwässerungsmulde lediglich angrenzend an das betroffene Flurstück 153/1, sodass die eigentliche Maßnahme / die offene Entwässerungsmulde durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird. Die Verkleinerung der Maßnahme E4 führt dementsprechend nicht zu einer Beeinträchtigung der Zielsetzung der Maßnahme.

3.2 Verkehrsfläche

Der Bereich des Flurstücks 80/3 der Flur 7 ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird im Zuge dieser Änderung und Erweiterung in den Geltungsbereich aufgenommen. Zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Anbindung und Erschließung der vorhandenen baulichen Anlagen an die kürzlich ausgebaute Gemeindestraße wird das Flurstück 80/3 der Flur 7 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Dachgestaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ ist für Hautgebäude nur eine geneigte Dachform sowie eine Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Für bauliche Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Mit Rechtskrafterlangung dieser Änderung wird die Beschränkung auf die vorgegebenen Dachformen sowie die Dachneigung aufgehoben. Damit sind zukünftig für bauliche Anlagen alle Dachformen sowie Dachneigungen bis 48° zulässig. Mit der Änderung wird eine zeitgemäße moderne Baukultur

ermöglicht und den sich veränderten Interessen der Bauwilligen entsprochen, die gegenwärtig bevorzugt Gebäude mit Flachdach errichten.

Die sonstigen Bauvorschriften zur Dachgestaltung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit. So darf die Breite von Dachgauben in der Summe nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen, da breite Dachgauben sehr oft die ruhigen, großflächigen Dächer stören. Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben.

3.4 Einfriedungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Nachdem vermehrt Anfragen zur Errichtung von höheren Einfriedungen bei der Ortsgemeinde eingegangen sind, wurde nach sachgerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander im Gemeinderat beschlossen, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m als zulässig festzusetzen. Demnach erfolgt eine Neufestsetzung der Höhe der Einfriedungen, die die vorgegebene Beschränkung auf eine Höhe von 0,8 m für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Christinen Bäumen“ aufhebt.

Die sonstigen Vorschriften zur Einfriedungsgestaltung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit. So sind als Einfriedung der Grundstücke bevorzugt Naturholzzäune und Hecken zu verwenden. Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetallen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind nicht zulässig.

4. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im jeweiligen Eigentum.

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ 2021: Landschaftsinformationssystem (LANIS). Abrufbar unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG 2023: Flächennutzungsplan. 5. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung. Abrufbar unter: <https://www.hachenburg-vg.de/unsere-verbands-gemeinde/flaechennutzungsplan/pdf/suedwest.pdf?cid=1fxm>