

**ÄNDERUNG**  
ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN „IM BUNGERT“**  
**ORTSGEMEINDE BOROD**



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG**  
**WESTERWALDKREIS**

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**  
**Verfahren gem. § 13 BauGB**

**RU-PLAN Redlin + Renz**  
Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen  
Telefon: 06435 – 5090 – 0  
Fax: 06435 – 5090 – 20  
E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)  
Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)



---

## Inhaltsverzeichnis

I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
II	BEGRÜNDUNG .....	5
1	Planungsanlass .....	5
2	Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung .....	5
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
4	Verfahren .....	6
5	Hinweise der Träger öffentlicher Belange .....	6

## Impressum

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Borod**

Auftragnehmer: **RU-PLAN Redlin + Renz**

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)

Bearbeitung: Claudia Redlin Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Stand: 15.03.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 28.06.2021

---

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bungert“ und gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bungert“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bungert“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt II. 2. und 3. des rechtskräftigen Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

### 2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dachformen und Flachdächer zulässig.

#### Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

Die bislang im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Dachneigung werden komplett aus den Planunterlagen herausgenommen.

#### Dacheindeckung (unverändert übernommen)

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur in grauen und braunen Farbtönen ausgeführt werden.

Unberührt von diesen Festsetzungen bleiben Dachaufbauten für die Nutzung der Solarenergie sowie Vegetationsdächer.

### 3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

---

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Landesbetrieb Mobilität Diez**

Anschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Kreisstraße sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Für das Flurstück 58, Flur 31 gilt grundsätzlich die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz vorgeschriebene Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße; diese bezieht sich auch auf Abgrabungen und Aufschüttungen.

### **2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Die SGD weist darauf hin, dass grundsätzlich die 10 m-Bereiche der Gewässer III. Ordnung von der Bebauung freizuhalten sind. Gemäß der Gefährdungsanalyse sind Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen in Gewässernähe wahrscheinlich und können sehr hohe Abflusskonzentrationen erreichen. Die Hinweise sind von den betroffenen Eigentümern eigenverantwortlich zu beachten.

### **Ausfertigung**

Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Borod überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Borod, den \_\_\_\_\_

---

(Volkmar Gäfgen)

Ortsbürgermeister

Siegel

---

## **II BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Bungert“ der Ortsgemeinde Borod aus dem Jahre 1998 setzt für den gesamten Geltungsbereich die geneigte Dachform mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 48° fest.

Um eine flexiblere Baugestaltung zu ermöglichen und den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen, sollen zukünftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans neben geneigten Dächern auch Flachdächer zugelassen werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan „Im Bungert“ fest, dass Anschüttungen und Abgrabungen ein Maß von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen. Diese Regelung soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bungert“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

Der Ortsgemeinderat Borod hat daher am 21.12.2020 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Im Bungert“ gefasst.

### **2 Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung**

Die Art der zulässigen Dachformen und die Dachneigung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bislang in den textlichen Festsetzungen unter Teil II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Ziff. 2 sowie in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit Dachneigung 30°-48° festgesetzt. Wie einleitend dargelegt, sollen als Dachform zukünftig auch Flachdächer zugelassen werden. Insofern ist die bislang vorgeschriebene Dachneigung auf 0°-48° festzusetzen.

Die Baugestaltungsfreiheit der Bauherren soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch Rechtsprechung untermauert wird und dem gegenwärtigen Planungswunsch vieler Bauherren entspricht. Hiermit soll eine zeitgenössische moderne Baukultur (z. B. Bauhausstil) ermöglicht werden.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke unter Ziff. 3 wird dahingehend geändert, dass die Höhenbegrenzung für Anschüttungen und Abgrabungen von 1,50 m über dem natürlichen Gelände zukünftig entfällt. In der Vergangenheit sind aufgrund der sehr hängigen Geländesituation vielfach höhere Geländeeinschnitte bzw. -auffüllungen entstanden. Dadurch wurden die Nutzungsmöglichkeiten z. B. bei der Anlage von Terrassen oder ebenen Gartenflächen in Zusammenhang mit den Wohnbereichen eingeschränkt oder es waren Mauern, Hangabstützungselemente zur Einhaltung der Höhenbegrenzung für Böschungen zu errichten. Die allgemeine Gestaltungsvorgabe zur Begrünung und Unterhaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke bleibt von der Planänderung unberührt und ist Bestandteil der Festsetzung.

Die Planänderung erfolgt als sog. Textbebauungsplan.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg werden nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### **4 Verfahren**

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Im Bungert“ ist die Zulassung von Flachdächern sowie die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Bauvorschrift zur Höhenbeschränkung von Anschüttungen und Abgrabungen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **5 Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange Hinweise vorgetragen, die von den betroffenen Eigentümern eigenverantwortlich zu beachten sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke Flur 31, Flurstücke 68/21, 60/1 und 58 befinden sich unmittelbar an der Kreisstraße 9. Das Flurstück 58 liegt zudem außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Borod. Daher sind im Bereich der Kreisstraße Anschüttungen und Abgrabungen mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez abzustimmen. Für das Grundstück 58 gilt grundsätzlich die nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz vorgeschriebene Bauverbotszone von 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Die SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, weist auf mehrere Gräben bzw. Gewässer III. Ordnung hin, die entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufen. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich die 10 m-Bereiche der Gewässer III. Ordnung von der Bebauung freizuhalten sind. Weiter wird vorgetragen, dass gemäß der Gefährdungsanalyse Sturzfluten infolge eines Starkregens in Gewässernähe wahrscheinlich sind und diese sehr hohe Abflusskonzentrationen erreichen und infolgedessen kurzfristig zum Ausufern der Gewässer führen können. Aufgrund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit der Steigerung der Abflusskonzentrationen zu rechnen.

Zur Berücksichtigung in der weiteren Umsetzung werden in den Textfestsetzungen entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Realisierung des Plangebiets zu beachten sind.