

DECKBLATT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GESAMTE ORTSLAGE“

- 3. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

ORTSGEMEINDE DREIFELDEN



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz

Hauptstraße 27

56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro : RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Vorentwurf
Stand: 02.07.2020
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 19.10.2020
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 15.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
2. Planungserfordernis	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Verfahren	5
5 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
5.1 Lage des Plangebietes	6
5.2 Verkehrserschließung.....	7
5.3 Technische Erschließung	7
6 Inhalte des Bebauungsplans	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grund- stücksfläche.....	7
6.2 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	7
6.3 Gestalterische Festsetzungen	8
6 Umsetzung des Planes	8
6.1 Bodenordnung.....	8
6.2 Kosten.....	8
7 Literatur- und Quellenverzeichnis	10

1. Planungsanlass

Das alte Gemeindehaus der Ev. Kirche, Dreifelden (Wiedbachstr. 5, Flur 1 Parzelle 16) wurde seitens der Kirche an privat veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt, das Gebäude zu Wohn- und Bürozwecken umzunutzen. Eine dahingehende Bauvoranfrage wurde seitens der Kreisverwaltung positiv beschieden. Die Umnutzung soll den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ entsprechen, die in Angrenzung an das Planvorhaben liegen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ aus dem Jahr 1980 ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Ortsgemeinde Dreifelden hat daher am 09.06.2020 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ gefasst.

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan setzt die Flächennutzungen verbindlich fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist innerhalb des Änderungsbereichs als Dorfgebiet auszuweisen.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die geplante Umnutzung des ehemaligen ev. Gemeindehauses zu Wohn- und Bürozwecken entspricht dem Planungsgrundsatz zur verstärkten Innenentwicklung.

Die Änderungen sind bauplanungsrechtlich durch Änderung der Planzeichnung vorzunehmen. Redaktionell werden die für den Änderungsbereich geltenden maßgeblichen Textfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ sowie aus der laufenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ zur Dachgestaltung übernommen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit die zeichnerische Änderung der Planurkunde bezogen auf den Änderungsbereich als zeichnerisches Deckblatt sowie die gültigen Textfestsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist der Planbereich mit Symbol für: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet. Auf Grund der Kleinräumigkeit erfolgt keine Flächendarstellung als Gemeinbedarfsfläche, sondern als Gemischte Bauflächen (s. die folgende Abbildung).

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit dem Entwicklungsgebot. Das Zweckbestimmungssymbol ist im Zuge der nächsten Fortschreibung herauszunehmen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017)

4. Verfahren

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ wird kleinräumig eine Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in ein MD-Gebiet vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden 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.

Es gelten somit die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Ortsmitte an der Landesstraße L 303 - Wiedbachstraße und umfasst die beiden Flurstücke Nr. 16 und 17 (Flur 1). Neben dem ehemaligen ev. Gemeindehaus (Parzelle 16) ist auch das rückwärtige mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück Nr. 17 im Bebauungsplan bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und ist somit in das Änderungsverfahren einzubeziehen. Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage. Südlich des Plangebiets verläuft die Wied.



Abbildung 2: Kleinräumige Lage (Luftbildaufnahme, aus: LANIS Rheinland-Pfalz)

5.2 Verkehrserschließung

Die Gebäude werden von der Wiedbachstraße aus erschlossen. Das Hinterliegergrundstück (Parzelle 17) wird über eine mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche an die Landesstraße L 303 angebunden. In der Planurkunde ist diese Fläche gemäß Eintrag im Grundbuch (Dienstbarkeit, Baulastenverzeichnis) übernommen.

5.3 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist an die Netze der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind als **Dorfgebiet (MD)** nach § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsfestsetzung wird für das ehemalige ev. Gemeindehaus und das Nebengebäude (Parzelle 17) entsprechend der geplanten und tatsächlichen privaten baulichen Nutzung übernommen. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen wird nicht eingeschränkt sondern richtet sich nach den Vorgaben der BauNVO.

Ebenso werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise unverändert beibehalten. Damit sind eine **zweigeschossige** Bebauung, eine Grundflächenzahl von **GRZ 0,4**, eine Geschossflächenzahl von **GFZ 0,8** sowie die **offene Bauweise** nur mit **Einzelhäusern** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** definiert. Diese werden entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übernommen bzw. an den gegebenen Baubestand angepasst. Gemäß Festsetzung des Ursprungbebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Garagen und Nebengebäude zugelassen.

Die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet im Westen von einem Graben und im Süden von der Wied, ein Gewässer III. Ordnung, begrenzt wird. In diesem Zusammenhang kann es bei einem Hochwasserereignis zu Überschwemmungen und infolgedessen zum Schaden an der Bebauung kommen. Schadensersatzansprüche aus hochwasserbedingten Schäden können nicht hergeleitet werden. Auch ist der Eigentümer für die Unterhaltung der Gründungsmauer zuständig. Entsprechende Hinweise sind in den Textfestsetzungen aufgenommen.

6.2 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ sieht für den gesamten Geltungsbereich eine Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude vor. Für Teile des Geltungsbereichs „Gesamte Ortslage“ soll eine größere Ausnutzung möglich sein, so dass bereits Vorüberlegungen und ein Änderungsverfahren zur Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bestehen. Für die vorliegende Planänderung wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen beibehalten.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans mit SD (Satteldach) und WD (Walmdach) festgesetzt und wird durch textliche Vorschriften zu Dachformen ergänzt. Pult- und Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Um dem gegenwärtigen Wunsch vieler Bauherren nachzukommen wurde mit der (laufenden) Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ die Zulässigkeit von allen geneigten Dachformen und von Flachdächern festgesetzt. Die Beschränkung nur auf Sattel- und Walmdächer im gültigen Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ entfällt. Diese Vorgabe gilt somit auch für die vorliegende 3. Änderung. Zur Verdeutlichung wird die Festsetzung der Dachformen in den Textfestsetzungen aufgeführt.

Die sonstigen Bauvorschriften zur Dachgestaltung bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ ist bei eingeschossigen Bauten die Dachneigung auf max. 48° beschränkt. Bei zweigeschossigen und auch bei nur talseitig zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen; ein Drempel ist unzulässig. Zudem wird für Walmdächer festgelegt, dass der Walm steiler zu errichten ist als die Dachneigung. In der Regel soll die Firstlänge des Walmdaches 3/5 der Gesamtdachlänge nicht unterschreiten. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe zu halten.

6 Umsetzung des Planes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß den §§ 45 BauGB sind nicht durchzuführen.

6.2 Kosten

Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Eventuell anfallende Kosten für Straßen-, Kanal- und Wasserleitungsbau werden gemäß den Erschließungs- bzw. Ausbaubeitragssatzungen der jeweiligen Baulastträger umgelegt.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Dreifelden, den _____

Ralf Scheffler

Ortsbürgermeister

Siegel

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

LANIS / LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ.

http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG: Flächennutzungsplan. 4. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung.
Stand: August 2017. <http://www.hachenburg-vg.de/leben-wohnen/flaechennutzungsplan.html>