

Projektnummer 1735_BP



**Ortsgemeinde Gehlert
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**





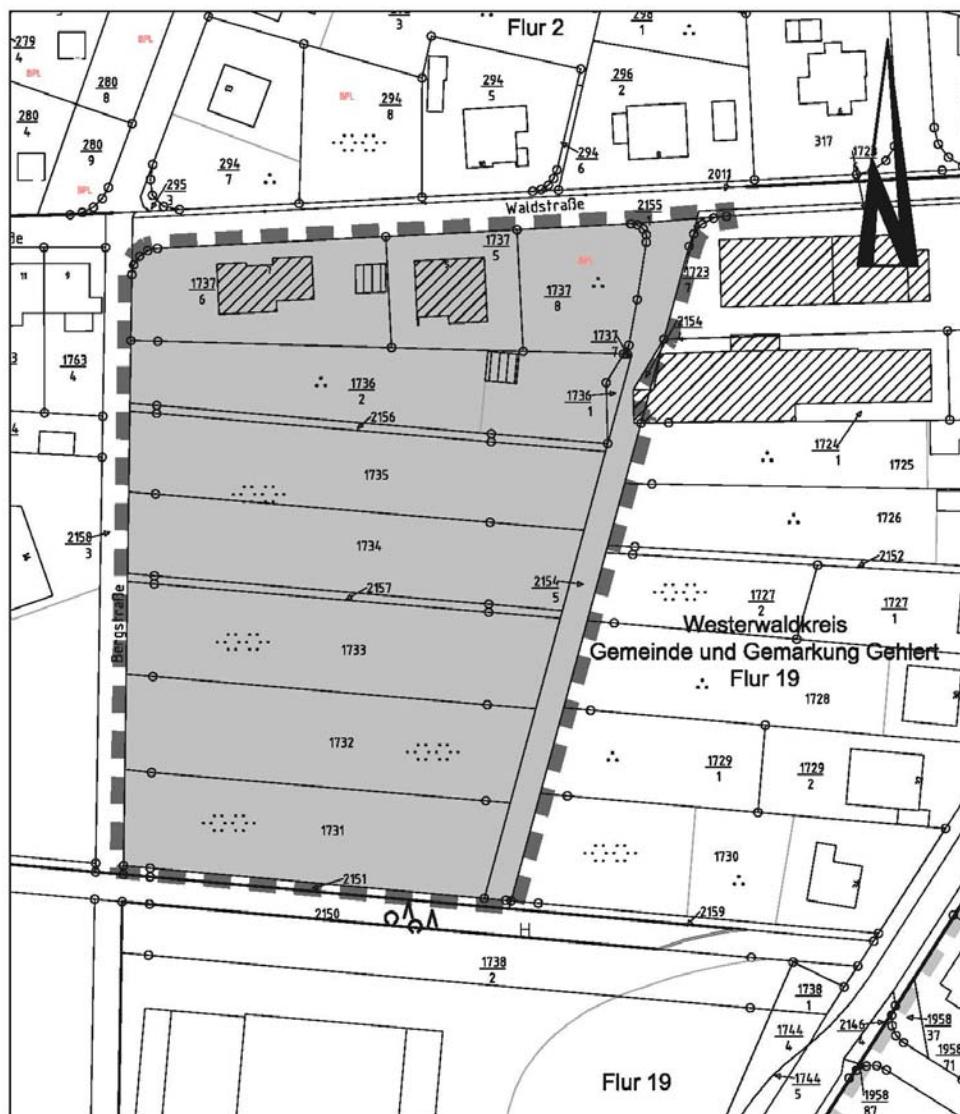
1. Begründung zur 2. Änderung

Der Bebauungsplan "Gehlert-West" der Ortsgemeinde Gehlert wurde in seiner Gesamtheit am 12.09.1983 als Satzung beschlossen.

Im Jahr 1996 erfolgte eine 1. Änderung im Bereich des Pflanzstreifens auf den Grundstücken Waldstraße Nummer 5 und 7.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehlert hat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Gehlert-West“ nochmals einer Änderung zu unterziehen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die grau hinterlegte und durch eine Plangebietsgrenze markierte Fläche der nachfolgenden Karte.



Auf Antrag des Anliegers Waldstraße 5 werden die in der Flur 19 derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Parzellen 1731-1735 und die Grabenparzellen 2156 und 2157 zukünftig als **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt.



Außerdem werden die Parzellen 1737/5, 1736/2 und 1737/8 ebenfalls als Mischgebiet (MI), die Parzelle 1737/6 jedoch als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der vorherrschenden örtlichen Verhältnisse werden die Parzellen 1736/1, 1737/7 und 2154/5 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen und festgesetzten privaten Grünstreifen werden entsprechend angepasst.

Durch die vorgenommenen Änderungen entstehen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allenfalls verbessert sich die Situation durch Reduzierung des Versiegelungsgrades aufgrund der Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,4 im ehemaligen GE-Gebietsbereich.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen werden die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes „Gehlert-West“ nicht berührt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Textfestsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird auf der Parzelle 1737/6 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO sowie im übrigen Änderungsbereich **Mischgebiet (MI)** nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Änderungsbereich wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit **0,4** (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** mit **0,8** (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird (gemäß § 16 (2), Nr.3 BauNVO) auf **maximal zwei (II)** begrenzt.

Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächer zugelassen. Im Mischgebiet (MI) sind auch Flachdächer zulässig.

Die übrigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehlert-West“ bleiben von der 2. Änderung unberührt.

Gehlert, den

Hachenburg, 07. November 2012


.....
Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg
IU Plan GmbH