

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NEUEN GARTEN“

ORTSGEMEINDE LINDEN



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS**

Bebauungsplan
bestehend aus:

Planurkunde als Textbebauungsplan

Textteil I. Textliche Festsetzungen

II. Begründung

Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
(gem. §§ 3, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB)

Stand: 14.06.2018

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Textteil

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen.....	3
II.	Begründung.....	4
1.	Planungsanlass.....	4
2.	Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung.....	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Verfahren	4

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Linden

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. §§ 3,4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB
Stand: 14.06.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

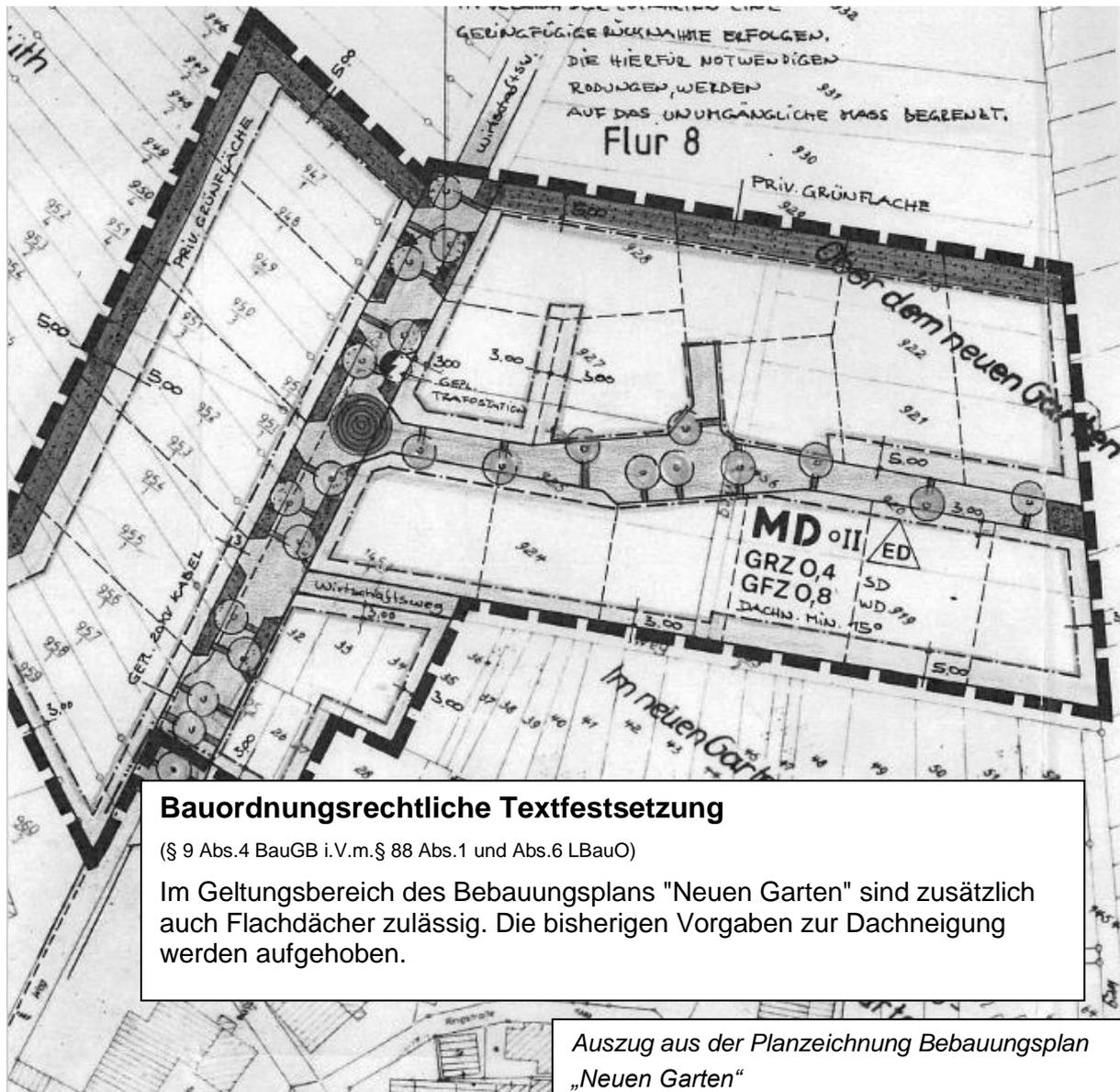
Hinweis:

Die nachstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neuen Garten“ und dessen Änderung und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuen Garten“ und der Änderung des vorgenannten Bebauungsplans werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuen Garten“ und der Änderung bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

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



II. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neuen Garten“ der Ortsgemeinde Linden aus dem Jahre 1988 setzt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die geneigte Dachform als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) sowie eine Dachneigung fest. Um den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen sollen zukünftig auch Flachdächer generell zulässig sein. Auf die Vorgabe einer Dachneigung wird verzichtet.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 09.05.2018 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Neuen Garten“ gefasst.

2. PLANUNGSERFORDERNIS / GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbauungsplans mit SD und WD sowie mit einer Dachneigung von mind. 15° gekennzeichnet. In der Änderung des Bebauungsplans „Neuen Garten“ von 2003 wurde in der Textfestsetzung Nr. 4 die Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt. Diese Gestaltungsvorgaben sollen wie in Ziff. 1 erläutert geändert werden. Die Planänderung erfolgt als sog. Textbebauungsplan.

Die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn 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.

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 „Neuen Garten“ ist eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen und Dachneigungen. 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.