

3. Änderung

Bebauungsplan „Knottenberg“

Ortsgemeinde Luckenbach

Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis

Begründung

Begründung zur 3. Änderung

Der Bebauungsplan „Knottenberg“ der Ortsgemeinde Luckenbach ist im Jahr 2001 rechtskräftig geworden.

Aufgrund des Ortsgemeinderatsbeschlusses vom 11.04.2022 der Ortsgemeinde Luckenbach ist der rechtskräftige Bebauungsplan Neubaugebiet „Knottenberg“ dahingehend zu ändern, dass zukünftig für das Plangebiet alle Dachformen zugelassen werden. Der Rat der Ortsgemeinde Luckenbach hat ergänzend dazu beschlossen, dass bei Flachdächern oberhalb von zwei Vollgeschossen kein Staffelgeschoss zulässig sein soll. Darüber hinaus wird beschlossen, die Spielplatzfläche auf der Parzelle 451 aus den Planunterlagen herauszunehmen und eine teils private und teils öffentliche Grünfläche in diesem Bereich auszuweisen.

Planungsanlass:

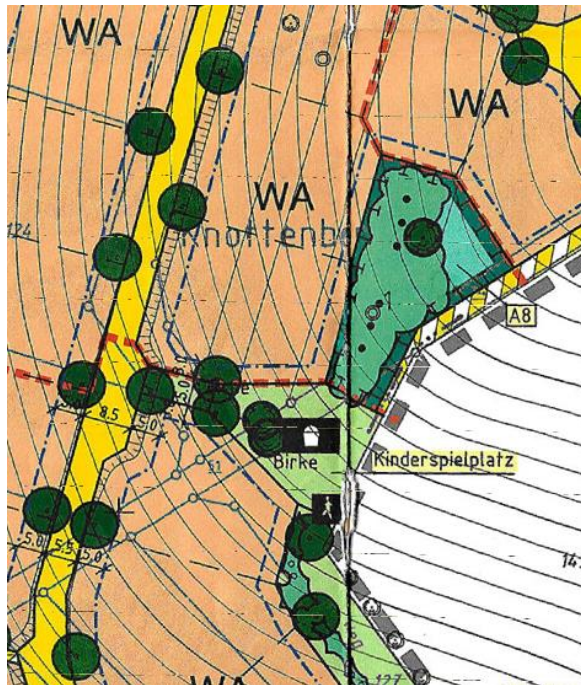
In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Knottenberg“ wird eine zulässige Dachneigung von 35°-45° angegeben. Da regelmäßig Abweichungsanträge gestellt wurden und zudem die vorhandene Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes aus überwiegend steiler oder flacher geneigten Dächern besteht, soll diese Vorgabe nun entfallen.

Der Zusatz, dass bei Flachdächern oberhalb von zwei Vollgeschossen kein Staffelgeschoss zulässig sein soll, verhindert eine zu massive und hohe Bebauung. Auf diese Weise wird das einheitliche städtebauliche Bild im Neubaugebiet gewahrt.

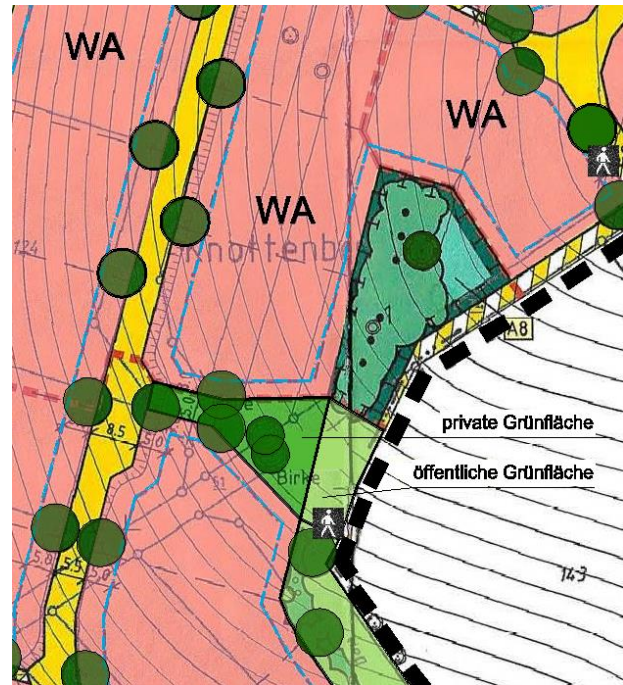
Die ausgewiesene Fläche für den Spielplatz ist verhältnismäßig steil und bietet daher wenig Möglichkeiten, geeignete Spielgeräte aufzustellen. Die Erreichbarkeit für Personen mit Kinderwagen oder ältere Personen und die Nutzbarkeit für beispielsweise Ballspiele ist durch die Beschaffenheit der Fläche ebenfalls eingeschränkt.

Um die Grünfläche zu erhalten, wird die Spielplatzfläche lediglich in eine teils private und teils öffentliche Grünfläche umgewandelt. Da seitlich an die derzeit für den als Spielplatz ausgewiesene Fläche öffentliche Grünflächen bzw. öffentliche Fußwege angrenzen, bleibt die Erreichbarkeit durch die Umwandlung eines Teils der ehemaligen Spielplatzfläche in eine öffentliche Grünfläche vollständig erhalten.

Nach Abzug der weiterhin als öffentlichen Grünfläche dienenden Fläche mit einer Größe von ca. 190 m², bleiben rund 320 m², die in eine private Grünfläche umgewidmet werden.



Vorher



Nachher

Abbildung 1: Umwandlung der Grünfläche im Vergleich

Alle sonstigen Festsetzungen und in der Begründung angegebenen Maßnahmen des Bebauungsplanes „Knottenberg“ bleiben von der 3.Änderung unberührt.

ausgefertigt:
Luckenbach, den 06. Juni 2023

.....
Bethke
Ortsbürgermeister