

ÄNDERUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „AM WASSERGRABEN“
ORTSGEMEINDE MERKELBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 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
Internet: www.ru-plan.de

REDLIN+RENZ
RU-PLAN
Büro für Raum- und Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| II BEGRÜNDUNG | 6 |
| 1 Planungsanlass | 6 |
| 2 Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung | 6 |
| 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 4 Verfahren | 6 |
| 5 Hinweise der Träger öffentlicher Belange | 7 |

Impressum

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Merkelbach**

Auftragnehmer: **RU-PLAN Redlin + Renz**
Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen
Telefon: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
E-Mail: info@ru-plan.de
Internet: 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: 16.09.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 05.04.2022

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wassergraben“ und gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des zweiten Erschließungsabschnittes des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Wassergraben“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

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

Rechtsgrundlagen:

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt I. 2. des rechtskräftigen Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

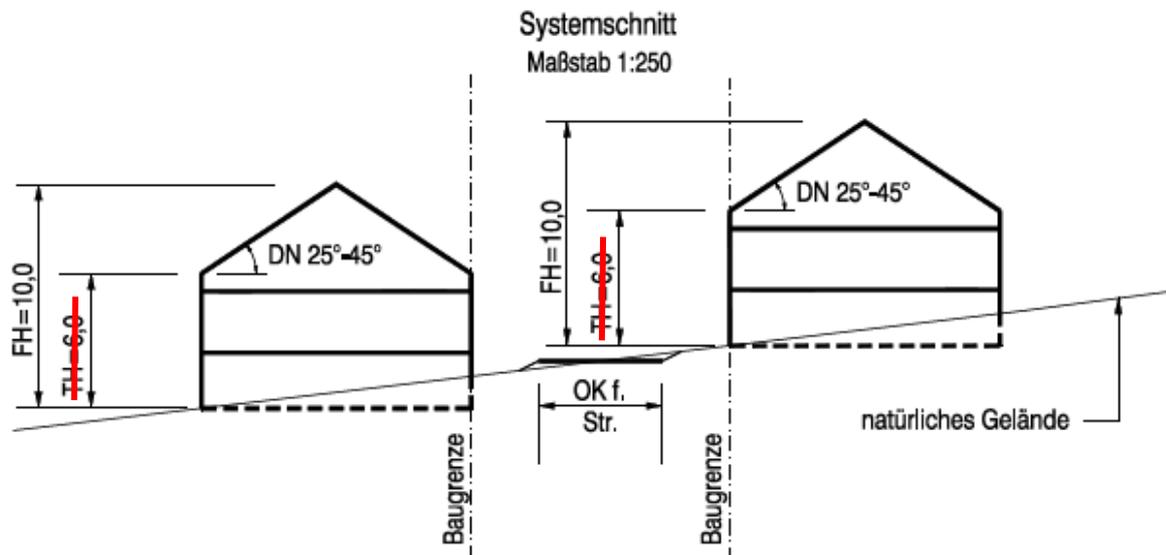
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude sowie die Zahl der Vollgeschosse wie folgt bestimmt (siehe auch Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und Systemschnitt):

$$GRZ = 0,3 / GFZ = 0,6$$

Zahl der Vollgeschosse = II, wobei eine Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschritten werden darf.

Als unterer Bezugspunkt für FH gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen. Oberer Bezugspunkt für FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

Der Systemschnitt in der Planzeichnung wird wie folgt geändert:



Hinweise und Empfehlungen:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

2. Vodafone GmbH, Trier

Die Vodafone GmbH, Trier, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Bereich der Ausgleichsfläche hin. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Ausfertigung

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

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Merkelbach, den _____

(Edgar Schneider)

Ortsbürgermeister

Siegel

II BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Wassergraben“ der Ortsgemeinde Merkelbach aus dem Jahre 2003 setzt für den gesamten Geltungsbereich die II-geschossige Bebauung fest, wobei eine Firsthöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschritten werden darf.

In der Vergangenheit hat sich bei der Realisierung von Bauvorhaben gezeigt, dass die Festsetzung einer Traufhöhe topografiebedingt zu Einschränkungen in der Baugestaltung führt. Um eine flexiblere Baugestaltung zu ermöglichen und den Planungswünschen vieler Bauherren entgegenzukommen, soll zukünftig die Traufhöhe entfallen.

Der Ortsgemeinderat Merkelbach hat daher einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Am Wassergraben“ gefasst.

2 Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung

Die Höhe der Gebäude ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bislang in textlichen Festsetzungen unter Teil I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen unter Ziff. 2 geregelt und ergänzend in einem Systemschnitt verdeutlicht. Wie einleitend dargelegt, soll die festgesetzte Traufhöhe aus den Planunterlagen herausgenommen werden. Der Bebauungsplan „Am Wassergraben“ ist in zwei Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Da der erste Bauabschnitt überwiegend bebaut ist, wird die Planänderung auf den Geltungsbereich des zweiten, überwiegend unbebauten Bauabschnitts beschränkt.

Die Baugestaltungsfreiheit der Bauherren soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch Rechtsprechung untermauert wird und dem gegenwärtigen Planungswunsch vieler Bauherren entspricht. Die Begrenzung der Gebäudehöhe wird durch die Beibehaltung der Firsthöhe nach wie vor gewährleistet. Die Höhenentwicklung der Gebäude, als ein maßgeblicher Faktor für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, bleibt somit weiterhin begrenzt.

Im Systemschnitt wird die Vorgabe einer Traufhöhe gestrichen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Textfestsetzungen und Systemschnitt auf der Planurkunde (Planzeichnung) enthalten.

Die vorliegende 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 „Am Wassergraben“ ist die Herausnahme der bislang festgesetzten Traufhöhe aus den Planunterlagen. 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

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu archäologischen Funden (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz) sowie zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen (Vodafone GmbH, Trier) werden durch Aufnahme von Hinweisen in den Textfestsetzungen zur Beachtung im Zuge von Baumaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger berücksichtigt.