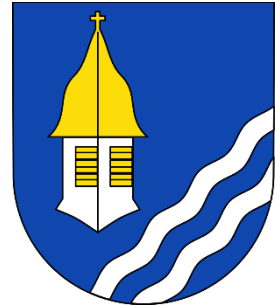


3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KAPELLENWEG“

ORTSGEMEINDE MERKELBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan bestehend aus:

- A. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt
- B. Textteil
 - I. Textfestsetzungen
 - II. Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vereinfachtes 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



B. Textteil

Inhaltsverzeichnis

I. Textfestsetzungen.....	1
II. Begründung	2
1. Planungsanlass.....	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Verfahren.....	2
4. Geltungsbereich der Planänderung	3
5. Inhalte der Planung.....	3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
5.2 Gestalterische Festsetzungen	3
5.3 Straßenverkehrsfläche	3
6. Verkehrliche Erschließung.....	3
7. Ver- und Entsorgung	4
8. Auswirkungen der Planung	4
9. Bodenordnung	4

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Merkelbach

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
M. Sc. Laura Wengenroth, Raumplanung

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 17.05.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 28.11.2022

I. Textfestsetzungen

Hinweis:

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ sowie der 1. und 2. Änderung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Änderung ungültig. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ sowie der 1. und 2. Änderung bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgestaltung

Bauliche Anlagen sind mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach zulässig.

II. Begründung

1. Planungsanlass

Der Planbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Merkelbach zwischen Bundesstraße B 413 und *Kapellenweg*. Die Ortsgemeinde beabsichtigt im ehemaligen Jugendheim „Thomas-Morus-Heim“ einen Dorfladen einzurichten und dafür das bestehende Gebäude baulich zu erweitern. Das Gebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ und ist als *Baugrundstück für den Gemeinbedarf* festgesetzt. Seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises wurde bereits im April 2021 ein Bauschein ausgestellt, der von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ im Vorgriff auf den zu ändernden Bebauungsplan befreit. Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Ortsgemeinde Merkelbach die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung des Dorfladens schaffen und damit den Nebenbedingungen des Bauscheins der Kreisverwaltung Folge leisten. Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Kapellenweg“ der Ortsgemeinde Merkelbach setzt unter anderem ein Mischgebiet (MI) fest, welches auf den Geltungsbereich der Änderung ausgeweitet wird.

Die Ortsgemeinde Merkelbach hat dazu am 26.01.2021 einen Beschluss zur 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ gefasst. Mit der 3. Änderung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche an das oben beschriebene Bauvorhaben angepasst. Zudem erfolgt im Bereich des *Kapellenwegs* eine redaktionelle Anpassung an den Bestand. Die veränderten Textfestsetzungen sind in Teil I des vorliegenden Dokuments aufgeführt. Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ sowie der 1. und 2. Änderung gelten unverändert auch für das Gebiet der 3. Änderung. Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ sowie der 1. und 2. Änderung werden mit Rechtskrafterlangung der 3. Änderung ungültig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als zeichnerisches Deckblatt. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 5 dargelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist der Bereich der Änderung als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *öffentliche Verwaltung* dargestellt. Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Umwandlung einer *Fläche für Baugrundstücke für den Gemeinbedarf* in ein *Mischgebiet* ist auf ein einzelnes Grundstück beschränkt, sodass die städtebauliche Ordnung aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderung erhalten bleibt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen und kann gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt angesehen werden.

3. Verfahren

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ werden die Grundzüge der Planung 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 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit im vereinfachten Verfahren

gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. 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.

4. Geltungsbereich der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich überwiegend auf die bislang als *Baugrundstücke für den Gemeindarf* festgesetzten Flurstücke 46 und 47 der Flur 11. Damit ist der Geltungsbereich im Nordwesten durch die *Rheinstraße/B* 413 und im Südosten durch den *Kapellenweg* begrenzt. Die nordöstliche Grenze stellen die Grundstücke der *Schulstraße* 2-6 und die südwestliche Grenze das Grundstück des *Gartenwegs* 2 dar.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das bislang als *Baugrundstück für den Gemeinbedarf* festgesetzte Flurstück 46 der Flur 11 wird zukünftig als *Mischgebiet (MI)* festgesetzt. Da der Anbau teilweise im Bereich des Flurstücks 47 errichtet werden soll, wird der betroffene Bereich dieses Flurstücks ebenfalls als *Mischgebiet* festgesetzt. Dabei werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise für den Änderungsbereich unverändert übernommen. Damit ist ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4**, einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **0,8** und **zwei Vollgeschossen** als Höchstgrenze festgesetzt. Die Übernahme der Festsetzung einer offenen Bauweise sowie von Einzel- und Doppelhäusern ist obsolet, da das abgegrenzte Mischgebiet nur eine Kleinstfläche innerhalb der umgrenzenden Gemeinbedarfsfläche umfasst. Zur Klarstellung wird die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ in der Planzeichnung redaktionell ergänzt.

Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Bereich des Bauvorhabens so angepasst, dass sich der geplante Anbau innerhalb dieser das Baufeld formenden Grenzen befindet.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Die Mindestdachneigung von 15 Grad sowie die festgesetzten Dachformen (Sattel- und Walm-dach) werden zudem aufgehoben, sodass künftig auch bauliche Anlagen mit Flachdächern sowie mit geneigter Dachform zulässig sind. Damit wird dem Bauvorhaben entsprochen.

Darüber hinaus werden keine weiteren neuen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, sondern auch hier gelten die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapellenweg“ sowie der 1. und 2. Änderung.

5.3 Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung eines *Baugrundstücks für den Gemeinbedarf* im Bereich des Flurstücks 45 der Flur 11 wird aufgehoben. Stattdessen erfolgt mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche eine Anpassung an die bestehende Situation vor Ort.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den *Kapellenweg* sichergestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung sind bereits über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse im Bestandsgebäude sichergestellt.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Änderung sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Es handelt sich um einen planungsrechtlich bereits zulässigen Eingriff. Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Aus landespflegerischer Sicht sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten.

9. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.