

# ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERSTE BITZE UND HOLZWIESENGARTEN“

**ORTSGEMEINDE NISTER**



**VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG  
WESTERWALDKREIS**

Bebauungsplan  
bestehend aus:

**Planurkunde als Textbebauungsplan**

**Textteil I. Textliche Festsetzungen**

**II. Begründung**

**Bebauungsplan nach § 13 BauGB**

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

**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.....	5
1.	Planungsanlass.....	5
2.	Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung.....	5
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
4.	Verfahren .....	5

### Impressum

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Nister

**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: 11.07.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 11.07.2018

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

*Hinweis:*

*Die nachstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.*

*Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.*

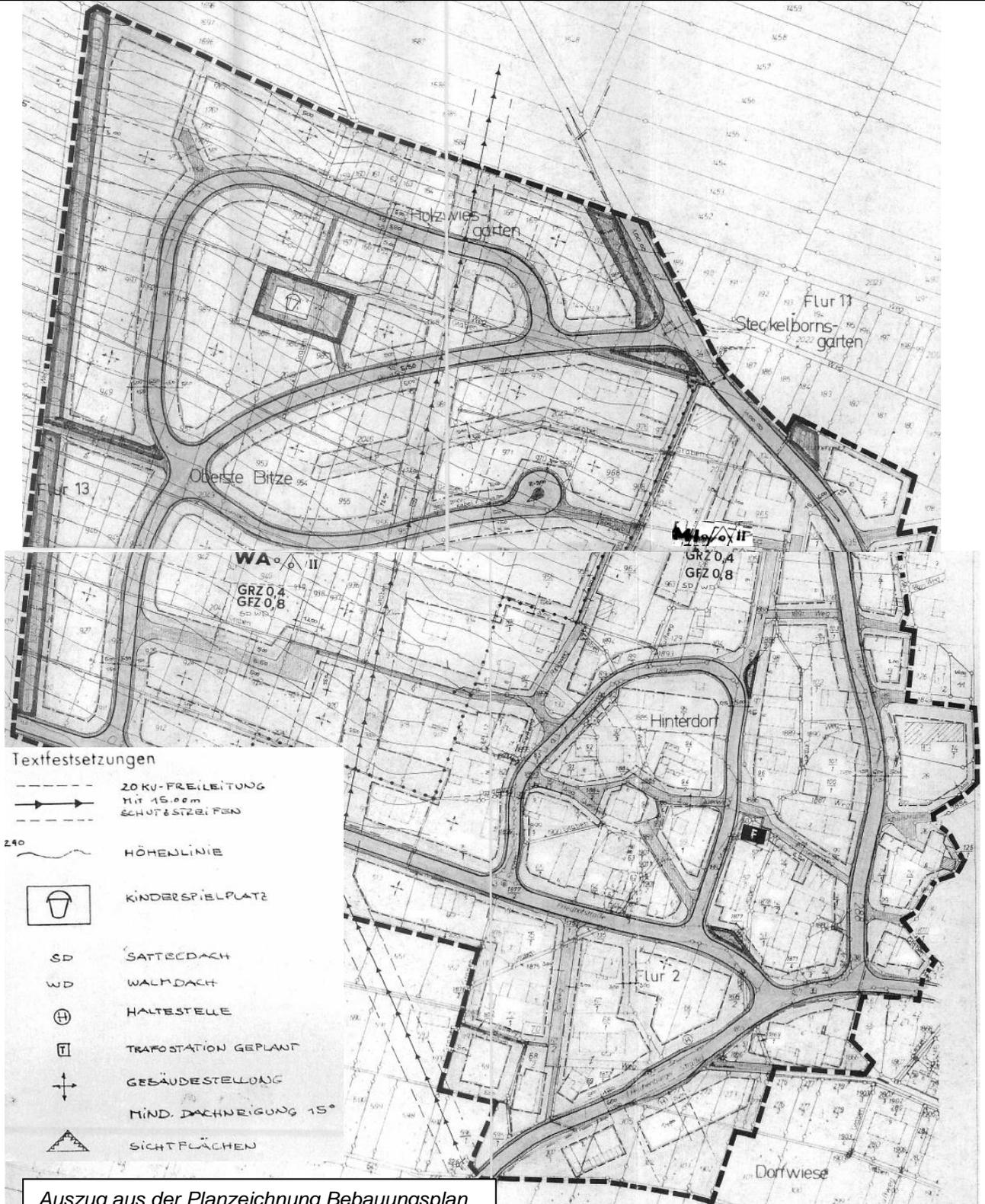
*Rechtsgrundlagen:*

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

### Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberste Bitze und Holzwiesengarten" sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Die bisherigen Vorgaben zur Dachneigung werden aufgehoben.



Auszug aus der Planzeichnung Bebauungsplan „Oberste Bitze und Holzwiesengarten“

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ der Ortsgemeinde Nister aus dem Jahre 1981 setzt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die geneigte Dachform als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) sowie eine Mindestdachneigung 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 24.05.2018 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ gefasst.

### 2. PLANUNGSERFORDERNIS / GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans mit SD und WD sowie mit einer Dachneigung von mind. 15° gekennzeichnet. 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 „Oberste Bitze und Holz Wiesengarten“ 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.