

# **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET“ VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

**GEMEINDE STREITHAUSEN**



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan  
bestehend aus:

- 1. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt**
- 2. Textlichen Festsetzungen**
- 3. Begründung**

**Verfahren gem. § 13 BauGB**  
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Stand: 27. Juli 2012

**UMWELT-PLAN REDLIN**  
Dipl.-Ing. Claudia Redlin; Stadtplanerin  
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen  
Tel.: 06435 / 5090-0  
Fax: 06435 / 5090-20  
Email: [c.redlin@u-plan-redlin.de](mailto:c.redlin@u-plan-redlin.de)  
[www.u-plan-redlin.de](http://www.u-plan-redlin.de)

UMWELT-PLAN  
**REDLIN**

Büro für nachhaltige Raumentwicklung  
und Umweltinformation

**Inhaltsverzeichnis**

**Textfestsetzungen**

**Begründung** .....

**1 Planungsanlass und Planänderung** .....

**2 Verfahren** .....

**3 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Belange** .....

**Impressum**

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Streithausen

**Auftragnehmer:** UMWELT-PLAN REDLIN  
Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege (FH)

## Textfestsetzungen

### Hinweis:

*Die nachstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“. Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ werden mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplans ungültig.*

### **I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (H) als Höchstmaß bestimmt.

In den Baugebietsteilen **GI 1 und GI 2** wird eine **GRZ von 0,6**, eine **GFZ von 0,6** sowie eine max. Höhe baulicher Anlagen (**H**) **von 15,0 m** festgesetzt.

## **Begründung**

### **1 Planungsanlass und Planänderung**

Die Ortsgemeinde Streithausen hat in seiner Sitzung vom 17.07.2012 beschlossen, den seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ dahingehend zu ändern, dass die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 reduziert und die Geschossflächenzahl GFZ ebenfalls auf 0,6 neu festgesetzt werden. Das komplette Plangebiet befindet sich im Eigentum der ansässigen Firma, die einen Großteil des Geländes bereits mit einer eingeschossigen Fertigungshalle überbaut hat. Die Grundstücksflächen sind derzeit mit ca. 40% überbaut.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt die GRZ mit der nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete zulässigen Obergrenze von 0,8 fest. Eine GFZ ist bislang nicht vorgegeben. Unter Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsabsichten sieht die Entwicklungsplanung des Betriebs eine maximal überbaute Grundfläche von 60% vor. Dieser Wert soll nach Willen der Ortsgemeinde auch für die GFZ gelten, die nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat nunmehr neu in die Bebauungsplanung aufzunehmen ist.

### **2 Verfahren**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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.

### **3 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Belange**

Mit der geplanten Reduzierung der Grundflächenzahl sowie der Neufestsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 wird eine Verringerung der Baudichte und Versiegelung innerhalb der Baugebiete erzielt. Aus der Vorgabe eines einheitlichen Wertes für GRZ und GFZ resultiert eine weitestgehend eingeschossige Bebauung; die nach BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 2,4 wird deutlich unterschritten.

Im Sinne des Naturschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes ist die die Herunterstufung der GRZ- und GFZ-Werte positiv zu werten. Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Aus landespflegerischer Sicht sind keine Auswirkungen der Planungen zu erwarten.