

Gemeinde Streithausen



2. Änderung

„Im Hofberg“

Unterlagen bestehend aus:

- I. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- II. BEGRÜNDUNG

Planungsträger: Ortsgemeinde Streithausen
57629 Streithausen

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Inhaltsverzeichnis

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C. Systemschnitt

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

2. Planungserfordernis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C. Systemschnitt

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahren



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hofberg“ (1994) und dessen Änderung aus dem Jahr 2021. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hofberg“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hofberg“ bleiben, sofern sie nicht von dieser Änderung tangiert werden, von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

c) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **II** Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)

Der Passus unter dem Aufzählungszeichen **a)** bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen und der Firstrichtung wird ersatzlos entfernt.

Die maximale Firsthöhe (bei Steildächern, wie z.B. Sattel-, Walm- und Pultdächern) und die maximale Gebäudehöhe (bei Flachdächern) sowie die dazugehörigen Angaben der Dachneigung werden wie folgt festgesetzt:

1. Maximale Firsthöhe: **11,00 Meter** (Steildächer: **10° - 60°** Dachneigung)
2. Maximale Gebäudehöhe: **10,00 Meter** (Flachdächer: **0° - 10°** Dachneigung)

Höhenlage der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 2 BauGB ivm. § 16 Abs.4 BauNVO)

Der Passus bezüglich der Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt geändert:

Die Festsetzungen unter dem Punkt „Höhenlage der baulichen Anlagen“ werden entfernt. Als Bezugspunkt wird der tiefste Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante festgesetzt. Die maximale Firsthöhe und die maximale Gebäudehöhe dürfen ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante nicht überschritten werden (siehe Systemschnitt).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

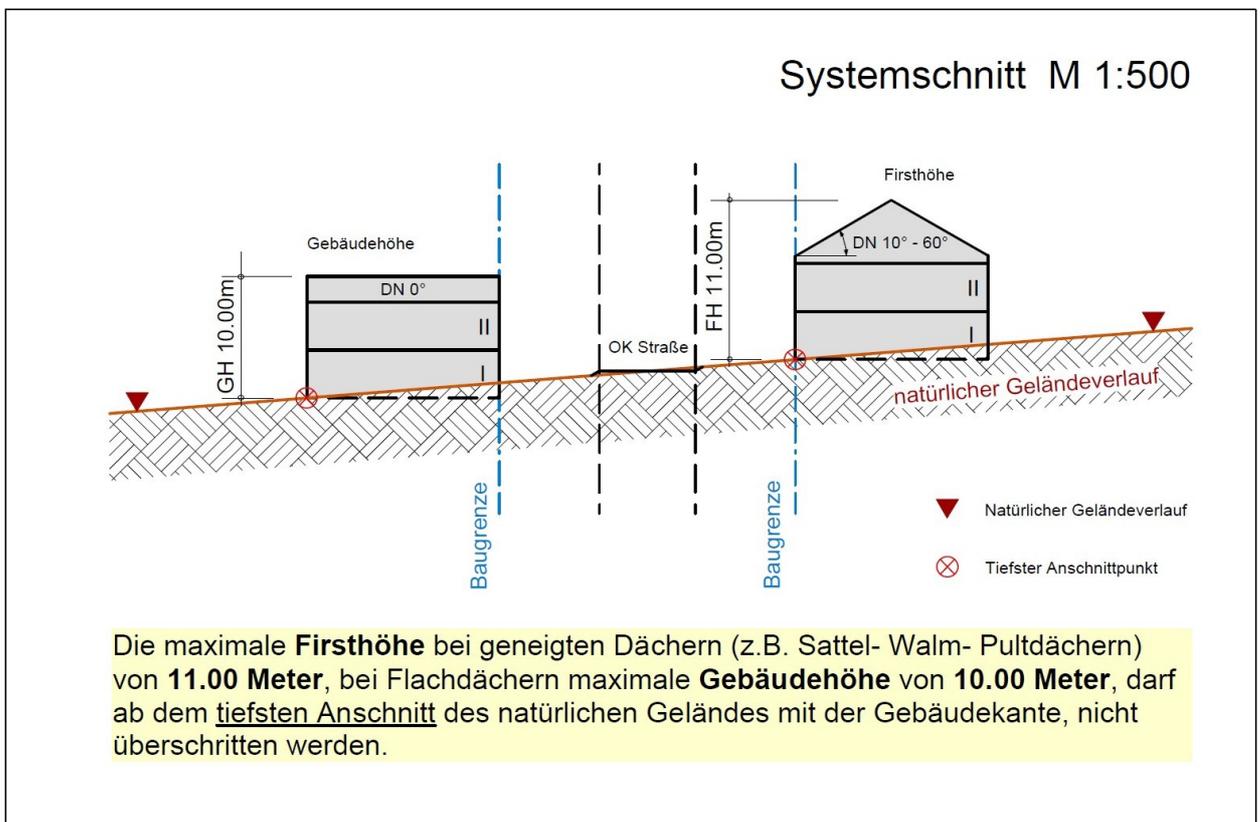
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Der Passus unter dem Aufzählungszeichen **c)** bezüglich der Drenpelhöhe wird ersatzlos entfernt. Der Punkt **d)** verschiebt sich entsprechend.

C. Systemschnitt

Der Systemschnitt im Maßstab 1:500 stellt die Abmessungen der maximalen Gebäude- und Firsthöhen mit den Bezugspunkten im natürlichen Gelände dar. Der Systemschnitt wird wie folgt festgesetzt:





II. BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Hofberg“ der Gemeinde Streithausen aus dem Jahr 1994 sowie dessen Änderung aus dem Jahr 2021 sehen in den Bereichen Firstrichtung, Anzahl der Vollgeschosse, der Drempeelhöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen genau definierte Festsetzungen vor. In den vergangenen Jahren wurden vermehrt Anträge auf Befreiung der o.g. Festsetzungen seitens der Bauherren bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises gestellt.

Um den Planungswünschen möglicher Bauherren entgegen zu kommen und um eine zeitgemäße und flexible Baugestaltung zu ermöglichen soll die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt werden sowie die Höhenlage baulicher Anlagen neu definiert und die Festsetzung der Firstrichtung und Drempeelhöhe entfernt werden.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Streithausen hat daher einen entsprechenden Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Hofberg“ gefasst.

2. Planungserfordernis

In den Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Hofberg“ wird die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen mit I Vollgeschoss festgesetzt. Zukünftig soll diese auf eine maximale Zahl von II Vollgeschossen geändert werden, um den Mangel an verfügbarer Wohnfläche entgegenzuwirken und um eine Nachverdichtung und optimale Ausnutzung von Wohnbauflächen zu fördern.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hofberg“ wurden bereits diverse Festsetzungen insofern abgeändert, dass eine freiere und zukunftsorientierte Baugestaltung seitens der Bauherren ermöglicht wurde. Um diese Entwicklung weiterhin zu fördern, werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Aufzählungszeichen **a)** bezüglich der Stellung baulicher Anlagen sowie der Firstrichtung ersatzlos gestrichen.

Zu dem Zweck einer einheitliche Bebauung und somit auch eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Wohngebietes wird der Passus unter den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der „Höhenlage baulicher Anlagen“ dahingehend geändert, dass die im Ursprungsplan angegebenen Höhenangaben gestrichen werden.

Der zukünftige Bezugspunkt für die baulichen Anlagen ist der tiefste Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante und wird durch die festgelegten maximale Firsthöhe von **11,00 Meter** und die maximale Gebäudehöhe von **10,00 Meter** ergänzt. Die dazugehörigen Neigungen betragen bei Steildächern **10°- 60° Dachneigung** und bei Flachdächern **0°- 10° Dachneigung**.

Im Zuge dessen wird die Angabe einer maximalen Drenpelhöhe von 0,75 Meter unter dem Aufzählungszeichen **c)** der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

Die Gesamtheit dieser Anpassungen und Änderungen kommt den Planungswünschen zukünftiger Bauherren entgegen und schafft zukunftsorientierte Rahmenbedingungen für eine geregelte Bebauung des Wohngebietes „Im Hofberg“ der Ortsgemeinde Streithausen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Hofberg“ erfolgt als sogenannter Textbebauungsplan.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
der Verbandsgemeinde Hachenburg mit Darstellung
des Plangebietes (rot umrandeter Bereich; unmaßstäblich, genordet)*

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand 2017) sieht für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Hofberg“ (Gemarkung Streithausen) Wohnbauflächen vor.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hofberg“ werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Hofberg“ aus dem Jahr 1994 sowie dessen 1. Änderung (2021) vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Änderung.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, abgesehen.

Auf eine vorgezogene Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1, Satz 2, Nr.1 BauGB wird verzichtet, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Auf eine vorgezogene Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1, Satz 2, Nr.1 BauGB wird verzichtet, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eingehalten.

Streithausen,.....

.....
Eric Kohlhaas
(Ortsbürgermeister)