

ÄNDERUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „IM HOFBERG“
ORTSGEMEINDE STREITHAUSEN



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



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 Streithausen**

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: 15.03.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 14.09.2021

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hofberg“ und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hofberg“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

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

Rechtsgrundlagen:

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Buchstabe a) des rechtskräftigen Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

§ 88, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- a) Zukünftig werden für das Plangebiet die unter Punkt B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) Buchstabe a) getroffenen Regelungen zur Ausbildung von Dächern komplett aus den Planunterlagen herausgenommen.

unverändert übernommen werden folgende Festsetzungen:

- b) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- c) Drepel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m (ohne Fußfette) zulässig.
- d) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Hinweise und Empfehlungen:

1. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Die SGD weist darauf hin, dass gemäß der Gefährdungsanalyse infolge von Starkregenereignissen (Sturzflutengefährdung) punktuelle geringe bis mäßige Abflusskonzentrationen innerhalb des Bebauungsplangebiets möglich sind.

2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

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).

Ausfertigung

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

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Streithausen, den _____

(Eric Kohlhaas)
Ortsbürgermeister

Siegel

II BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Hofberg“ der Ortsgemeinde Streithausen aus dem Jahre 1994 setzt für den gesamten Geltungsbereich die geneigte Dachform als Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 45 fest. Außerdem sind Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung ebenfalls zulässig.

Um eine flexiblere Baugestaltung zu ermöglichen und den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen, soll zukünftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Dachform verzichtet werden.

Der Ortsgemeinderat Streithausen hat daher am 19.11.2020 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Im Hofberg“ gefasst.

2 Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung

Die Art der zulässigen Dachformen ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bislang in den textlichen Festsetzungen unter Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in Buchstabe a) sowie in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung mit SD/WD und 20°/45° festgesetzt. Diese Gestaltungsvorgaben sollen zukünftig entfallen.

Die Baugestaltungsfreiheit der Bauherren 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.

Die 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 „Im Hofberg“ ist die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dachformen. 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 Anregung zu Starkregenereignissen werden durch Aufnahme eines Hinweises in den Textfestsetzungen zur Information der Bauherren berücksichtigt.

Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten für bisher unbekannte archäologische Denkmäler, die vom Vorhabenträger im Zuge der Erdarbeiten eigenverantwortlich zu beachten sind.