

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hähnchen“ der Ortsgemeinde Habscheid



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 29.05.2013



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Vorbemerkung / Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Habscheid hat in ihrer Sitzung vom 28.07.2011 beschlossen, eine Änderung zum Bebauungsplan „Im Hähnchen“ vorzunehmen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im April 2004 bekannt gemacht und ausgefertigt.

Das Wohnbaugebiet umfasst insgesamt sechs Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet und zwei weitere im Mischgebiet. Von diesen angebotenen Bauflächen konnte allerdings bis heute erst eine (am westlichen Rand des Plangebietes) erfolgreich vermarktet werden, auf dem ein Einfamilienwohnhaus errichtet wurde.

In den letzten Jahren gab es zwar einige Bauinteressenten, die aber aufgrund der bestehenden Textfestsetzungen ihre Bauwünsche nicht realisieren konnten und sich dann letztlich gegen das Baugebiet „Im Hähnchen“ entschieden haben.

Um die verbleibenden Bauflächen in Zukunft besser vermarkten zu können, möchte die Ortsgemeinde Habscheid einige Textfestsetzungen zum Bebauungsplan ändern.

Planinhalt und Festsetzungen

Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Die Änderungen der bestehenden Festsetzungen beziehen sich auf die Gebäudehöhen, die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudestellung, auf die Dachform und Dachneigung sowie die Gestaltung der Außenanlagen.

Der Bereich der Ordnungsziffer C entfällt bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sich die betreffenden Flächen mit dem Bebauungsplan „An den Linden“ der Ortsgemeinde Habscheid überschneiden.

Der Bebauungsplan „Im Hähnchen“ wird um die Gewerbeflächen (ehem. Bereich der Ordnungsziffer C, Flurstück 11/1) verkleinert, diese Flächen werden im Bebauungsplan „An den Linden“ überplant. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „An den Linden“ sind denen dieses Bebauungsplanes angeglichen.

Im Folgenden werden die Änderungen der Festsetzungen im Einzelnen dargestellt. Die Festsetzungen bzw. Formulierungen, die im jetzt geltenden Bebauungsplan stehen, werden hier rot markiert, die jeweiligen Änderungen in blau dargestellt.

Die planungsrechtlichen Textfestsetzungen unter

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung

bleiben unverändert.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

	max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Ordnungsziffer A (WA)	<i>(bisher: 4,50m)</i> 6,00 m	<i>(bisher: 11,00m)</i> 12,50 m
Ordnungsziffer B (MI)	<i>(bisher: 4,50m)</i> 6,00 m	<i>(bisher: 11,00m)</i> 12,50 m
Ordnungsziffer C (MI)	6,50 m	12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird in den Bereichen der Ordnungsziffer A und B gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße, für den Bereich der Ordnungsziffer C die jeweils angrenzende, vorhandene Hoffläche, festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse:

Im **Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B** sind *(bisher eingeschossige Bebauung)* **zwei Vollgeschosse** zulässig. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

Im **Geltungsbereich der Ordnungsziffern C** wird für Betriebsgebäude eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei Verwaltungsgebäude bzw. -trakte und Wohngebäude auch II-geschossig errichtet werden dürfen.

entfällt:

~~5. — Stellung der baulichen Anlagen~~

~~Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.~~

6. Bauweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen unter
bleiben unverändert.

Unter

C Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

sollen zur Dachform, Dachneigung und Dachüberstände folgende Festsetzungen geändert werden:

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Im **Bereich der Ordnungsziffer A (WA) und B (MI)** sind geneigte (*bisher Satteldächer*) Dächer mit einer Dachneigung von (*bisher 38-45°*) **30-45°** zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortanges darf (*bisher 15 cm*) **30 cm**, der Traufe (*bisher 30 cm*) **50 cm** nicht überschreiten. Im **Bereich der Ordnungsziffer C (Mischgebiet)** sind Betriebsgebäude als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von (*bisher 20-45°*) **10-45°** zulässig. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaupendach abgewalmt werden.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade: bleibt unverändert

Dach: bleibt unverändert

3. Gestaltung der Außenanlagen

Im Bereich der Ordnungsziffer A und B sind zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

entfällt:

~~Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.~~

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20m hoch) aus heimischen Heckengehölzen (*neu:*) oder Natursteinmauern (max. 0,90 m hoch) zulässig.

Die übrigen Festsetzungen im Bereich der Ordnungsziffer C bleiben unverändert.

Die Festsetzungen unter

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

F Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

bleiben unverändert.

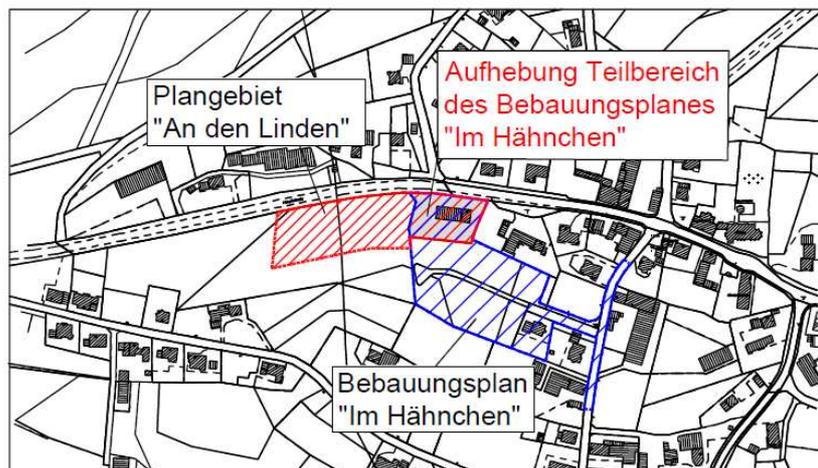
G Hinweise

Folgende Hinweise werden neu aufgenommen:

6. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historische wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten.

9. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hähnchen" wurde der Bebauungsplan "An den Linden" aufgestellt, der einen Teilbereich des Ursprungsplanes "Im Hähnchen" umfasst und am 22.11.2012 als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan "Im Hähnchen" wird um die Gewerbeflächen (ehem. Bereich der Ordnungsziffer C, Flurstück 11/1, siehe Kartenausschnitt unten) verkleinert, diese Flächen wurden im Bebauungsplan "An den Linden" überplant. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "An den Linden" sind denen dieses Bebauungsplanes angeglichen.



Umwelt

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Entsprechend sind auch durch die Änderungen der Textfestsetzungen keine umweltrelevanten Faktoren betroffen.

Abwägung

In der Sitzung vom 28.07.2011 hat der Ortsgemeinderat Habscheid die Änderungen der Festsetzungen, wie oben dargestellt, beschlossen. In der Sitzung vom 22.11.2012 wurde außerdem beschlossen, die Änderung im weiteren Verfahren nicht mehr nach §13 BauGB sondern nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Kosten

Die entstehenden Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „im Hähnchen“ werden von der Ortsgemeinde getragen. Da sich die Änderungen nur auf die textlichen Festsetzungen beziehen, entstehen keine weiteren Folgekosten.

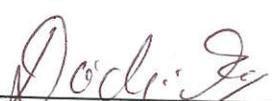
Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Juli 2010 verwendet.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie diese Erläuterung zur 1. Änderung.

Habscheid, den 20.11.2013


(Unterschrift Ortsbürgermeisterin Diederichs / Dienstsiegel)

