

3. Änderung Bebauungsplan
„Wohngebiet Hofacker“

Stadt Dierdorf
Neuwied
Rheinland-Pfalz

Hinweise und Begründung

in der Fassung
für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. März 2019
15 Seiten

3. Änderung des Bebauungsplanes „**Wohngebiet Hofacker**“

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht
Bearbeitungsstand: 08. März 2019

I. Hinweise	I-1
A. Hinweise	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
3. Festsetzungen.....	I-2
4. Auftreten von Bodenfunden oder –befunden	I-2
5. Nutzung erneuerbarer Energien.....	I-2
6. Textliche Festsetzungen des Stammplanes	I-3
II. Begründung	II-1
A. Allgemeines.....	II-2
B. Erforderlichkeit und Begründung der Änderungen	II-3
C. landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Belange.....	II-4
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-5

3. Änderung des Bebauungsplanes „**Wohngebiet Hofacker**“

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht

Bearbeitungsstand: 08. März 2019



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: LANIS)

3. Änderung des Bebauungsplanes „**Wohngebiet Hofacker**“

Inhaltsverzeichnis und Lageübersicht

Bearbeitungsstand: 08. März 2019



Abb. 2: Luftbild Änderungsbereich (Quelle: LANIS)

3. Änderung des Bebauungsplanes
„Wohngebiet Hofacker“

Stadt Dierdorf
Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Hinweise

A. Hinweise

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde,
- Hinweise und Begründung.

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

3. Festsetzungen

Die Festsetzungen des Stammpplanes (siehe Hinweise 6.) und der bisherigen Änderungen bleiben von dieser 3. Änderung unberührt.

4. Auftreten von Bodenfunden oder –befunden

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.

5. Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Planung von Bauvorhaben sind deren Energieeffizienz zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

6. Textliche Festsetzungen des Stammpplanes

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Ordnungsbereich 1 des Plangebiets "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Ordnungsbereich 2 ist "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2. ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

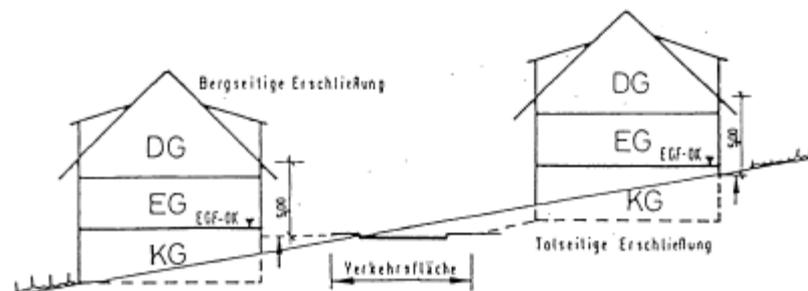
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist generell zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).

Im Ordnungsbereich 1 ist die maximale Traufhöhe von 5,00 m, gemessen bei bergseitiger Erschließung an der höchsten angrenzenden Verkehrsfläche und bei der talseitigen Erschließung am höchsten angrenzenden natürlichen Gelände, festgesetzt.



4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (<----->) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

3. Änderung des Bebauungsplanes „**Wohngebiet Hofacker**“

Hinweise

Bearbeitungsstand: 08. März 2019 - Seite I-4

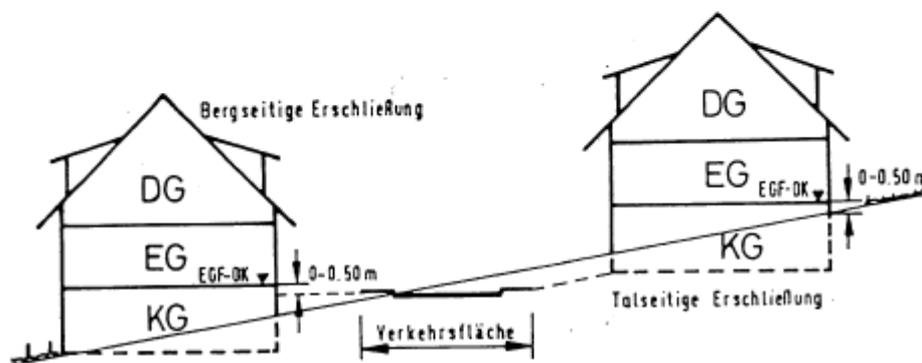
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Im Wohn- und Mischgebiet gebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

8. DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geeignete Dach zulässig.

Dachneigung

Im Ordnungsbereich 1 und 2 ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

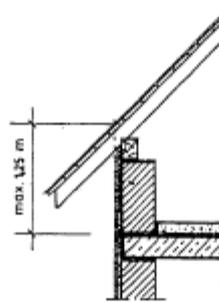
Im Bereich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf - Kindergarten, ist eine Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

Drempel (Kniestock) von maximal 1,25 m sind erlaubt.

3. Änderung des Bebauungsplanes „**Wohngebiet Hofacker**“

Hinweise

Bearbeitungsstand: 08. März 2019 - Seite I-5



Dachaufbauten dürfen maximal zwei Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen.

Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen.

9. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

10. EINFRIEDUNGEN (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Pflanzungen im Straßenraum

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind zur Begrünung des Straßenraums Bäume einer Art aus der folgenden Liste zu setzen:

<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Crataegus x carrierei</i>	-	Apfeldorn
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	-	Winterlinde

Mindeststammumfang für Acer und Tilia: 16 - 18 cm, für Crataegus und Sorbus 14 - 16 cm.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hofacker“

Hinweise

Bearbeitungsstand: 08. März 2019 - Seite I-6

Landschaftliche Einbindung

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen (Symbol o o o o) sind je 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:

- 1 Baum I. Größenordnung und 5 Sträucher oder
- 2 Bäume II. Größenordnung und 5 Sträucher.

Für die Pflanzungen sind ebenfalls heimische Laubholzarten zu verwenden. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Nutzungsschablone

1		2	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II	MI	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,8	0,6	1,2
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
O ED	gen. Dächer	o	gen. Dächer



Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung

3. Änderung des Bebauungsplanes
„Wohngebiet Hofacker“

Stadt Dierdorf

Neuwied

Rheinland-Pfalz

II. Begründung

A. Allgemeines

Der Rat der Stadt Dierdorf hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hofacker“ beschlossen.

Das vereinfachte/beschleunigte Beteiligungsverfahren gem. § 13a i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht und fand vom 31.01.2019 bis 01.03.2019 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom 24.01.2019 beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.03.2019 beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

B. Erforderlichkeit und Begründung der Änderungen

Der Eigentümer des Grundstückes in dem Änderungsbereich hat gegenüber der Stadt Dierdorf den Wunsch geäußert, sein Grundstück effektiver baulich nutzen zu dürfen und die Stadt gebeten, dazu im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen auf den Grundstück zu erweitern.

Solche Erweiterungen von überbaubaren Flächen entsprechen dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung zielt darauf ab, Innenentwicklungspotenziale vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu nutzen. Dem werden vormalige städtebauliche Ziele einer eher aufgelockerten Bebauung häufig nicht gerecht, wenn zu eng gefasste Baugrenzen eine aus heutiger Sicht zweckmäßige Grundstücksausnutzung nicht zulassen. Die Änderung soll nunmehr eine angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglichen.

Im Änderungsbereich wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Bebauung im derzeitigen Garten ermöglicht. Die neuen Baugrenzen gewährleisten für Neubauten einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straße und zu angrenzenden Grundstücksflächen, so dass alle Gebäudeseiten z.B. für Fassadenarbeiten vom eigenen Grundstück aus erreichbar sind.

Relevante, vorrangige städtebauliche Belange stehen der Änderung nicht entgegen.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

C. landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Belange

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Wohngebiet Hofacker“. Die Fläche liegt im Allgemeinen Wohngebiet im rückwärtigen Teil eines Grundstückes, weshalb es nicht als Baufläche ausgewiesen wurde, obwohl es an einer ausgebauten Straße liegt.

Das Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB erfolgen. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um solche Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich der Änderung bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Relevante Umweltauswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Es ist im Wesentlichen durch die neue Baugrenze künftig zulässig, ein weiteres Hauptgebäude auf dem Grundstück zu errichten. Die Grundflächenzahl als Maßgabe für den Grad der baulichen Nutzung und der Versiegelung von Bodenflächen bleibt von der Änderung unberührt. Auch die Gebietsart bleibt unverändert.

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten ohnehin Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Änderung entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Durch die derzeit bereits zulässigen Eingriffe im Rahmen der Freiflächennutzung sind planungsrelevante artenschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu befürchten. Auf dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine naturschutzfachlich oder artenschutzrechtlich relevanten Gehölze oder sonstige Vegetationsstrukturen.

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

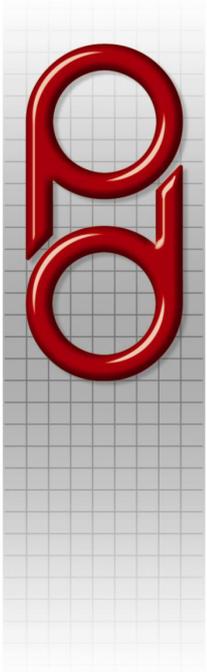
Bearbeitet:

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Stadt Dierdorf
Thomas Vis
Bürgermeister

.....
Dierdorf,