

**6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„AUF DER GROßEN BIRKE“
ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID**

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF
KREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
UND BEGRÜNDUNG**

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 04. JANUAR 2018

INHALTSVERZEICHNIS

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1. Bestandteile der Planung	I-3
2. Verbindlichkeit	I-3
C. Festsetzungen	I-4
D. Hinweise	I-6
E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-7
II. Begründung	II-1
A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	II-2
1. Lage und Größe des Plangebietes.....	II-2
2. Ursprungsbebauungsplan	II-2
3. Bebauungsplanverfahren	II-3
B. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung	II-4
C. Darstellung der geänderten Festsetzungen	II-4
1. Änderung der Planurkunde	II-4
2. Änderung der textlichen Festsetzungen	II-6
D. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / planungsrelevante Belange	II-7
1. Verkehrliche Erschließung	II-7
2. Ver- und Entsorgung	II-7
3. Artenschutz.....	II-7
4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	II-7
5. Klimaschutz / Erneuerbare Energien	II-8
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-9

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER GROßEN BIRKE“ ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF
KREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 04. JANUAR 2018

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- die textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist eine 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.

C. Festsetzungen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ überplant in einem Teilbereich den gleichnamigen Bebauungsplan. Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen der 5. Änderung. Abweichungen davon sind grau unterlegt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Alle Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt.

Die überbaubaren Flächen werden, soweit die Grundstückstiefe es ermöglicht, auf 18 m bei Beibehaltung des Straßenabstandes erweitert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,3.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,6.

Die im Planbereich zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse wird aufgehoben.

Auf allen Grundstücken sind Gebäude bis zur Höhe von 2 Vollgeschossen zulässig.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Pro Gebäude sind nicht mehr als ~~3 Wohneinheiten~~ **5 Wohneinheiten** zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt 2 Wohnungen je Einheit erlaubt.

Die Grundstücksgröße muss mindestens 500 m² betragen.

Bei Doppelhäusern sind mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte erforderlich.

Je Wohneinheit sind ~~1,5 Stellplätze~~ **1,0 Stellplätze** vorzusehen.

3. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe über der Straßenachse darf 10,5 m nicht übersteigen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand), gemessen ab Oberkante Straßenachse, darf 6,00 m nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk und Naturstein oder Holzschalungen zu verwenden.

2. Dachgestaltung

Dachform:

Alle Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, sind zulässig.

Garagen können mit Flachdächern versehen werden.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 28 Grad bis 50 Grad zulässig.

Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schleppgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Sie dürfen maximal 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben sind nicht zulässig bei der Formation Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachausbau.

Unberührt von diesen Festsetzungen bleiben Dachaufbauten für die Nutzung der Solarenergie sowie Vegetationsdächer.

D. Hinweise

Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hin, welche im Hinblick auf alte, leerstehende Gebäude zu beachten sind. So ist es z.B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

<p style="text-align: right;">ANERKANNT:</p> <p style="text-align: right;">ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID UWE ENGEL ORTSBÜRGERMEISTER</p> <p style="text-align: right;">..... GROßMAISCHEID,</p>

<p style="text-align: right;">AUSGEFERTIGT:</p> <p style="text-align: center;">DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:</p> <p style="text-align: right;">ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID UWE ENGEL ORTSBÜRGERMEISTER</p> <p style="text-align: right;">..... GROßMAISCHEID,</p>

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER GROßEN BIRKE“ ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF
KREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

II. BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 04. JANUAR 2018

A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Auf der großen Birke“ befindet sich innerhalb der Ortslage von Großmaischeid.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist auf das Grundstück Nr. 30/10 begrenzt, welches unmittelbar östlich an das Bürgerhaus angrenzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung hat eine Größe von ca. 900 m².



Abb. 1: Übersichtskarte

2. Ursprungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ wurde in den Jahren 1968-69 entwickelt und im Juni 1970 rechtskräftig. Er setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden 5. Änderungsverfahren durchgeführt. Die letzte Änderung erfolgte im Jahre 1995. Im Rahmen dieser Änderung wurden alle textlichen Festsetzungen aufgehoben und neu festgelegt.

Diese Textfestsetzungen, mit Ausnahme von zwei Änderungen, sollen auch für den Bereich der nunmehr vorliegenden 6. Änderung gültig sein.

3. Bebauungsplanverfahren

Durch die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ durch die Anpassung der Baugrenzen an den vorhandenen Gebäudebestand geändert. Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung im Innenbereich, damit kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen (gem. § 13a BauGB) das eingeleitete Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu betreiben, sind im vorliegenden Fall gegeben, da hier eine Flächenbegrenzung von weniger als 20.000 m² Grundfläche vorliegt.

Darüber hinaus wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer UVP-Pflicht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf nach § 13a BauGB keines naturschutzfachlichen Ausgleichs mit der Folge, dass die Überplanung des Bereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ keinen naturschutzfachlichen Beitrag bzw. die Festlegung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

B. Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz wie Scheunen und Ställe können dörfliche Siedlungsstrukturen für die Zukunft erhalten werden. Landwirtschaftliche Gebäude eignen sich durch die Ensemblestruktur besonders für hausübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen.

Das vorliegende Projekt ist ein Beispiel für die Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken in einer gewachsenen Hof- und Gartensituation innerhalb einer dörflichen Umgebung. Es entspricht den Leitlinien der rheinland-pfälzischen Dorferneuerung, welche die Umnutzung leerstehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen oder Arbeiten zum einem Schwerpunktthema gemacht hat.

Durch die geplante Anpassung der Baugrenzen an den vorhandenen Gebäudebestand kann eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Ziels der Förderung der Innenentwicklung auf den nicht mehr genutzten Flächen (leerstehende Scheune) durchgeführt werden. Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

C. Darstellung der geänderten Festsetzungen

Im Änderungsbereich sollen die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umnutzung der Scheune geschaffen werden. Um dies planerisch zu bewerkstelligen, sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Änderung der Planurkunde

- Erweiterung des Baufensters auf den vorhandenen Bestand von Wohnhaus und Scheune durch Anpassung der Baugrenzen an den vorhandenen Gebäudebestand.

Das Baufenster hatte im Ursprungsbebauungsplan nur eine Tiefe von 15,0 m. Durch die 5. Änderung erfolgte eine textliche Erweiterung auf 18,0 m (vgl. nachfolgend Abbildung).

Im Rahmen der 6. Änderung wird die Baugrenze auf den Gebäudebestand von Wohnhaus und Scheune erweitert.

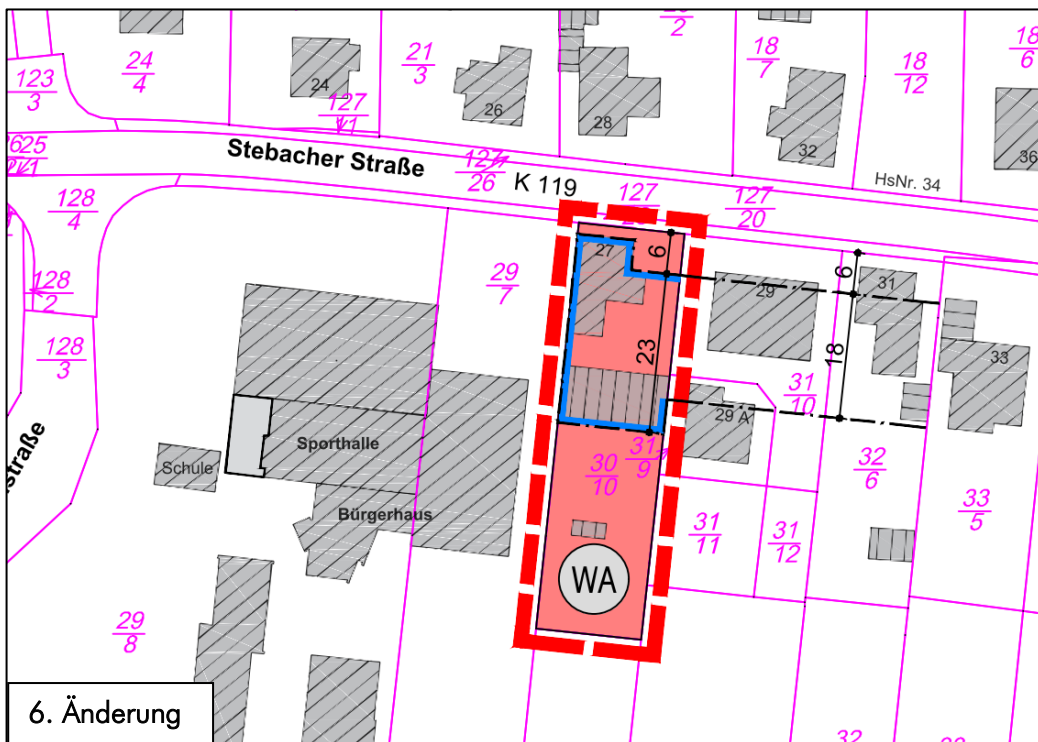
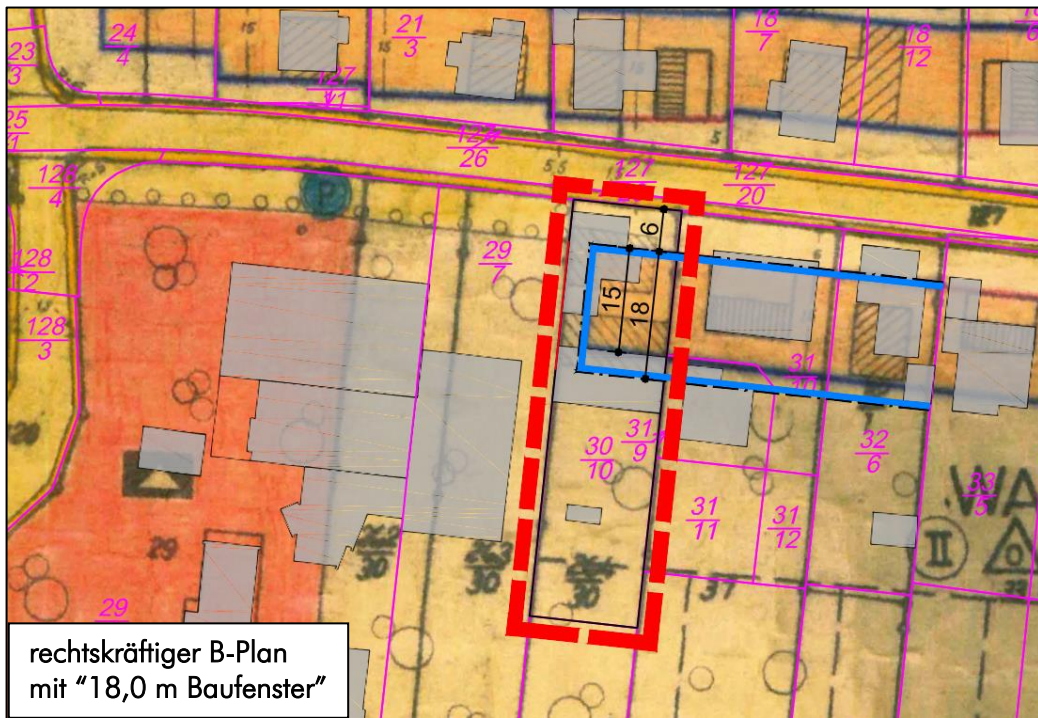


Abbildung 3: Gegenüberstellung rechtskräftiger Bebauungsplan und 6. Änderung „Auf der großen Birke“

2. Änderung der textlichen Festsetzungen

Die bestehenden Textfestsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen mit Ausnahmen der nachfolgend beschriebenen Änderungen weiterhin gültig sein:

Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

- Pro Gebäude sollen zukünftig 5 Wohneinheiten anstelle von bislang 3 Wohneinheiten zulässig sein.

Begründung:

Die Erforderlichkeit der Änderung ist aus der städtebaulichen Situation des Plangebietes abzuleiten. Sie ergibt sich vorliegend aus dem Umstand, dass das Wohnhaus und die Scheune durch einen zusätzlichen Wohntrakt miteinander verbunden werden sollen, so dass ein Gebäude entsteht kann, in bis zu dem 5 Wohneinheiten untergebracht werden können: 1 WE im Wohnhaus, 3 WE im der Scheune und 1 WE im Verbindungstrakt zwischen Wohnhaus und Scheune.

Anzahl der Stellplätze

- Je Wohneinheit sollen zukünftig 1,0 Stellplätze anstelle von 1,5 Stellplätzen zulässig sein.

Begründung:

In Stellplatzverordnungen ist geregelt, wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze hängt von der Nutzung des Gebäudes und von der Zahl der Nutzer ab.

Die rheinlandpfälzische Stellplatzverordnung sieht für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen einen Richtwert von 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vor, der nicht unterschritten werden sollte.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten ist auf der Hoffläche des Baugrundstücks die Anlage von 5 Stellplätzen möglich. Damit wäre der unter Wert der Stellplatzverordnung von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit eingehalten.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.

D. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / planungsrelevante Belange

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks über die vorhandenen Erschließungsstraße (Stehbacher Straße) bleibt unverändert bestehen.

2. Ver- und Entsorgung

Es sollen die vorhandenen Einrichtungen und Anschlüsse genutzt werden.

3. Artenschutz

Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sowie deren Ausprägung auf dem Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Hinblick auf die geringfügige Änderung der Baugrenzen nicht erforderlich. Gründe hierfür sind die fehlenden Biotopstrukturen, die Lage inmitten von Siedlungsflächen und der gegebenen Vorbelastung durch Verkehrs- und Siedlungsstrukturen (Verkehrswege, angrenzende Wohnbebauung, Lärm- Licht- und Bewegungsunruhe).

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hin, welche im Hinblick auf alte, leerstehende Gebäude zu beachten sind. So ist es z.B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf nach § 13a BauGB keines naturschutzfachlichen Ausgleichs mit der Folge, dass die Überplanung des Bereichs des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ keinen naturschutzfachlichen Beitrag bzw. die Festlegung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Im Ursprungsbebauungsplan und den nachfolgenden Änderungen wurden keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

5. Klimaschutz / Erneuerbare Energien

In Deutschland ist am 30. Juli 2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes sind zugunsten des Klimaschutzes gezielte Regelungen getroffen worden, die die Praxis unterstützen und den Handlungsspielraum der Gemeinden erweitern. Gleichzeitig wurde das Programm der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB erweitert. Damit soll in erster Linie bei planungsrechtlichen Vorhaben, die speziell erneuerbaren Energien dienen als auch bei vornehmlich geplanten Wohnungsbauvorhaben, also bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzung eine planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ geht es vorliegend nicht um die gezielte Aufstellung eines Bebauungsplans für die Zulassung von erneuerbaren Energien. Mit der Planung soll auch keine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien geliefert werden. Aus diesem Grund sind auch keine diesbezüglichen Regelungen zu treffen. Es werden andererseits auch keine Festsetzungen getroffen, welche die Nutzung erneuerbarer Energien verhindern würden. Dies ermöglicht den Bauherren im Rahmen der Gebäudeplanung entsprechende Anlagen vorzusehen.

E. 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:

ORTSGEMEINDE GROßMAISCHEID
UWE ENGEL
ORTSBÜRGERMEISTER

.....
GROßMAISCHEID,