BEBAUUNGSPLAN

´IM POTZWEILER, 3. ÄNDERUNG´

Ortsgemeinde Oberdiebach

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 25.04.2019

SATZUNGSTEXT UND BEGRÜNDUNG

Stand: 26.04.2019

1. Fertigung

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. RECHTSGRUNDLAGEN 4
II. SATZUNGSTEXT 5
III. BEGRÜNDUNG 7
1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 7
2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 8
3 Beschreibung des Geltungsbereiches 9
4 Planungsrelevante Vorgaben 10
5 Begründung der Änderungen 11
5.1 Änderung der Traufhöhe 11
5.2 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche 12
5.3 Änderung der Dachneigung 12
6 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 12
7 Auswirkungen der Planung 13

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesnaturschutzgesetz ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Landeswassergesetz (LWG)** – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. SATZUNGSTEXT

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Im Potzweiler' der Ortsgemeinde Oberdiebach gemäß § 1 Abs. 8 BauGB vom 25.04.2019.

Der Ortsgemeinderat von Oberdiebach hat in seiner Sitzung vom 25.04.2019 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes **'Im Potzweiler, 2. Änderung'** werden, wie nachstehend erläutert, neu gefasst:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Änderung der Nutzungsschablone – Traufhöhe

Die bisher in der Nutzungsschablone festgesetzte Traufhöhe für die talseitige Erschließung (T_T) von 7,00 m wird auf den Flurstücken 296/1, 298/3, 300/1, 301/1, 303/1, 304/1 und 306/1 um 3,0 m auf ***10,0 m*** erhöht.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher im zweiten Absatz der Ziffer **A.2** getroffene Festsetzung

„Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Bauwich mit direkter Anbindung an die Erschließungsstraße errichtet werden."

wird wie nachstehend geändert:

„Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden."

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Änderung der Dachneigung

Die bisher in Ziffer **B.1.1** getroffene bauordnungsrechtliche Festsetzung

„Als Dachform sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen."

wird wie nachstehend geändert:

„Als Dachform sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 - 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen."

3. Hinweise

3.1 Anlagen an Gewässern im 10 m-Bereich des Gewässers III. Ordnung (Flurstück 464/3) sind genehmigungspflichtig. Die wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.2 Auf Grund der z.T. sehr steilen Hanglage wird gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfohlen, den Aspekt Hangstabilität in der Baugrunduntersuchung zu untersuchen.

§ 2

Der Bebauungsplan 'Im Potzweiler, 3. Änderung`, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Oberdiebach überein. Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan 'Im Potzweiler, 3. Änderung` wird hiermit ausgefertigt.

Oberdiebach, den 29.04.2019

.....

(Bernhard Laudert, Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

§ 3

Der Bebauungsplan 'Im Potzweiler, 3. Änderung` tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Oberdiebach, den 08.05.2019

.....

(Bernhard Laudert, Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

III. BEGRÜNDUNG

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Oberdiebach (VG Rhein-Nahe, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan „Im Potzweiler" im beschleunigten Verfahren. Der Urplan – der im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt – wurde am 15.02.1995 zur Rechtskraft gebracht, die 1. Änderung am 22.10.1997 und die 2. Änderung am 23.12.1998. Im Plangebiet sind erst sechs von 18 Baugrundstücken mit Wohnhäusern bebaut.

Planungsziel ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe im Sinne einer Nachverdichtung auf den Flurstücke 296/1, 298/3, 300/1, 301/1, 303/1, 304/1 und 306/1, auch um die auf Grund der topografischen Gegebenheiten i.V.m. mit der festgesetzten Baugrenze, die 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde, resultierenden Einschränkungen für Bauwillige zu entschärfen. Die Beschränkung auf die genannten Flurstücke resultiert aus den topographischen Verhältnissen, da die übrigen Grundstücke, die ebenso talseitig erschlossen werden müssen, vergleichsweise geringe Neigungen von bis zu 23° aufweisen. Die von der Regelung erfassten Flächen weisen ein Gefälle von überwiegend ca. 40% auf, im Extremfall bis zu 50%.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs, der von der gegenständlichen Änderung erfassten Flächen und der Erschließungssituation ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die nicht durch eine Signatur belegten Grundstücke sind als Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt und daher grundsätzlich nicht bebaubar.

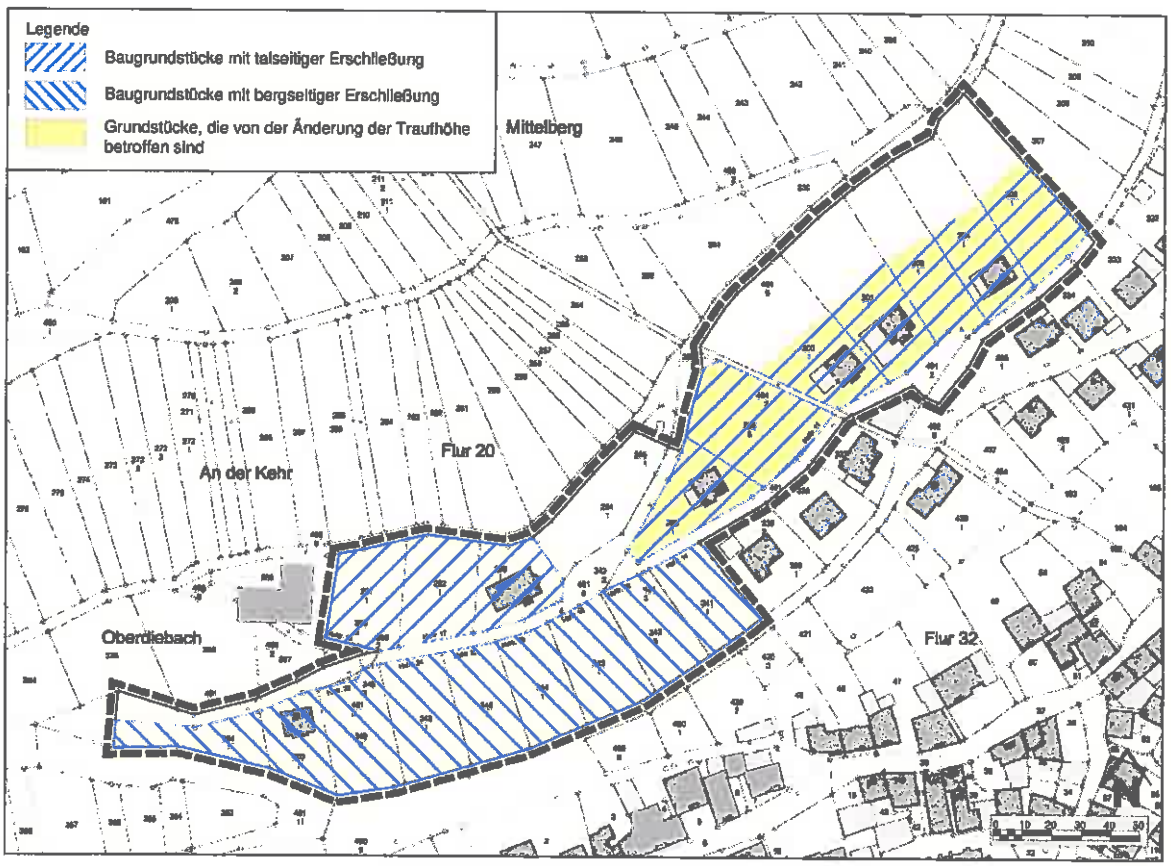


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz)

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch diese Änderung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung *„insbesondere zu berücksichtigenden Belangen"*

  2. *„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung" und*
  3. *„die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)" und*
  4. *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile",*

- sowie den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann,
- durch diese relativ geringfügige Änderung der durch Wohnnutzung geprägten Fläche keine nennenswerten städtebaulichen Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
- der potenzielle Eingriff in Folge der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist,

und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderung sprechen.

2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung planungsrechtlich sichern soll, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- keine Änderungen der zulässigen Grundflächen vorgenommen werden und
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Kapitel 4) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dabei kann von folgenden Vorschriften abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich. Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).

- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.03.2019 bis einschließlich zum 23.04.2019. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2019 bis einschließlich zum 23.04.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 25.04.2019 eingestellt. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergibt sich mit Ausnahme der Aufnahme von zwei Hinweisen kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Der Satzungsbeschluss wurde in gleicher Sitzung am 25.04.2019 gefasst.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert, weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf und umfasst auf Flur 20 folgende Flurstücke mit den zugehörigen Nutzungen:

Flurstück	Nutzung
350/1, 293/1, 296/1, 300/1, 301/1, 304/1	Wohnnutzung
291/1, 292/1, 298/3, 303/1, 306/1	unbebautes Bauland, nördlich der Straße „Im Potzweiler"
349/3, 461/6, 348/1, 345/1, 344/1, 343/1, 342/3, 341/1	unbebautes Bauland, südlich der Straße „Im Potzweiler"
461/10 (tlw.), 461/5, 491/3, 491/4, 491/2, 492/5 (tlw.), 349/2, 342/2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
289/2, 290/2	Privatweg
298/2, 464/3	Grabenparzelle, tlw. Überbaut durch Verkehrsfläche
351/1, 294/1	Öffentliche Grünflächen

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches und deren Nutzung

Der Geltungsbereich wird maßgeblich durch die topographische Situation geprägt. Das Gebiet befindet sich an einem süd- bis südwestexponierten Steilhang mit einer Neigung von 30 bis 50°. Im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplanung wurden eine Geländevermessung sowie eine Vermessung der Trauf- und Firsthöhen der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude durchgeführt. Der tiefste Punkt befindet sich mit ca. 142 m ü. NN am Niehuisweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der höchste Punkt mit ca. 181 m ü. NN im Nordosten des Gebietes am angrenzenden Wirtschaftsweg.

Die bebauten Grundstücke befinden sich – mit Ausnahme des Flurstücks 250/1 – ausschließlich nördlich der Straße „Im Potzweiler" und werden somit talseits erschlossen. Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan, in der Fassung der 2. Änderung, sind Traufhöhen von maximal 7 m zulässig. Der Ortsgemeinderat hatte jedoch am 19.12.2002 folgenden einstimmigen Grundsatzbeschluss gefasst:

„Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Potzweiler – 2. Änderung" mit 7,00 m festgesetzte maximale Traufhöhe für die bergseitige Bebauung wird im Bereich der Flurstücke Nr. 296-306 auf 9,00 m angehoben. Für Bauvorhaben im Bereich vorgenannter Grundstücke wird bei entsprechender Bauantragsstellung in jedem Einzelfall, wenn diese beantragt wird, Befreiung erteilt."

Die Wohngebäude, die innerhalb der im Grundsatzbeschluss genannten Flächen liegen, die talseits erschlossen sind, weisen folgende Höhen auf:

	Haus-Nr. 13	Haus-Nr. 9	Haus-Nr. 7	Haus-Nr. 3
Firsthöhe	11,9 m ü. BP 173,73 m ü. NN	13,1 m ü. BP 167,97 m ü. NN	13,7 m ü. BP 166,10 m ü. NN	12,3 m ü. BP 164,73 m ü. NN
Traufhöhe	7,9 m ü. BP 169,76 m ü. NN	8,2 m ü. BP 162,98 m ü. NN	9,0 m ü. BP 161,38 m ü. NN	8,5 m ü. BP 160,88 m ü. NN
BP	161,84 m ü. NN	154,83 m ü. NN	152,40 m ü. NN	152,40 m ü. NN

Tabelle 2: First- und Traufhöhen sowie Bezugspunkt (BP) der Bestandsgebäude

4 Planungsrelevante Vorgaben

- **Flächennutzungsplan:**
  Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar.

- **Bebauungsplan:**
  Maßgeblich sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans, die den Urplan und die 1. Änderung vollständig ersetzt hatte. Diesem Bebauungsplan wurden das BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 sowie die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde gelegt.
  Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurden für die überwiegenden Flächen eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ als Höchstmaß von 0,3 festgesetzt. Lediglich im Bereich der alten Schule wurden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ als Höchstmaß von 0,4 festgesetzt.
  Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt in allen Gebieten 7,0 m bei talseitiger Erschließung) bzw. 3,0 m bei bergseitiger Erschließung. In allen Gebieten ist die Errichtung von einem Vollgeschoss zulässig.
  Die festgesetzte Bauweise sieht Einzelhäuser vor, bauordnungsrechtlich wurde die Dachgestalt in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vorgegeben.
  Als grünordnerische Elemente werden Öffentliche und Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen festgesetzt.

- **NATURA2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**
  Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet – FFH-Gebiet „Mittelrhein" – befindet sich ca. 1,6 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Entfernungsbedingt können Auswirkungen ausgeschlossen werden.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
  Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz". Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind jedoch gemäß § Abs. 1 der Rechtsverordnung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

- **Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz:**
  Nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein schutzwürdiger Biotopkomplex „Weinbergsbrachen westlich Oberdiebach" (BK-5912-0420-2008). Auswirkungen durch die Planänderung sind ausgeschlossen.

- **Schutzgebiete / Vorgaben nach Wasserrecht:**
  Keine von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
  Das nächstgelegene Kulturdenkmal – ein Teil der ehem. Ortsbefestigung – befindet sich außerhalb südlich des Geltungsbereiches.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**
  Keine von der Planung betroffen.

- **Fachplanungen:**
  Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

5 Begründung der Änderungen

5.1 Änderung der Traufhöhe

Wie in Kapitel 1 beschrieben, soll die Erhöhung der Traufhöhe eine Nachverdichtung und wirtschaftliche Bebaubarkeit sichern. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Maß von 7,0 m sowie die festgesetzte Baugrenze (5 m hinter der Straßenverkehrsfläche) reichen i.V.m. der extremen Steillage nicht aus, um eine sinnvolle und zeitgemäße Bebauung auf dem Grundstück 306/1 zu ermöglichen. Es wurde auch eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung der Straßenverkehrsfläche in Betracht gezogen; jedoch ist ein „Hervorspringen" einzelner Gebäude gegenüber bestehender Wohngebäude städtebaulich unerwünscht und würde dem Straßenbild abträglich sein.

Eine Erhöhung der Traufhöhe auf den Grundstücken 291/1 und 292/1 ist nicht erforderlich, da diese Grundstücke mit ca. 22% Gefälle bereits jetzt – unter Zugrundelegung der unveränderten Geschossflächenzahl und max. einem Vollgeschoss – einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden können.

Da, dem Grundsatzbeschluss der Ortsgemeinde folgend, bereits bei jedem realisierten Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (TH_T: 7,0 m) festzustellen ist, wird im Sinne der Gleichbehandlung die Erhöhung der Traufhöhe für die Hausnummer 1 bis 13 (ungerade) auf maximal 10,0 m zugelassen. Die planungsrechtlich resultierende Höhenentwicklung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

	Haus-Nr. 13	Haus-Nr. 11	Haus-Nr. 9	Haus-Nr. 7	Haus-Nr. 5	Haus-Nr. 3	Haus-Nr. 1
TH ü. NN	171,84 m	168,30 m	164,83 m	162,40 m	161,50 m	162,40 m	163,30 m
BP ü. NN	161,84 m	~ 158,30 m	154,83 m	152,40 m	~ 151,50 m	152,40 m	~ 153,30

Tabelle 3: Planungsrechtlich mögliche Höhenentwicklung (TH: Traufhöhe; BP: Bezugspunkt; NN: Normal-Null)

Durch die Erhöhung der Traufhöhe können private Belange der Anlieger mit bereits bestehenden Wohngebäuden (und deutlich niedrigeren Traufhöhen als 10,0 m) im Geltungsbereich betroffen sein. Am stärksten wird das Grundstück 304/1 (Haus-Nr. 3) betroffen sein, da derzeit beide Nachbargrundstücke unbebaut sind. Im Hinblick auf die Belichtung ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die von Südwest nach Nordost gerichtete Lage des Geltungsbereiches i.V.m. mit der im Ursprungsplan gleichartig gerichteten Dachneigung bereits ein relativ starker Tageslichteinfall dauerhaft gesichert ist. Wie aus der Tabelle hervorgeht, bleibt aus planungsrechtlicher Sicht die mit der Höhensituation korrespondierende gestufte Höhenentwicklung beibehalten. Die bestehenden Gebäude erhalten darüber hinaus die Möglichkeiten geringfügiger Nachverdichtung.

5.2 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bisher im zweiten Absatz der Ziffer 2 getroffene Festsetzung

„Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Bauwich mit direkter Anbindung an die Erschließungsstraße errichtet werden."

in

„Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden."

ist erforderlich, um auf dem Grundstück 306/1 überhaupt eine Garage errichten zu können, da bei Einhaltung der Festsetzung die erforderlichen Wende- und Einfahrtsradien nicht eingehalten werden können, da die Straßenverkehrsfläche lediglich eine Breite von 4,0 m aufweist.

5.3 Änderung der Dachneigung

Die geringfügige Reduzierung der Mindestdachneigung von bisher 35° auf künftig 32° erfolgt auf Wunsch der Bauherrenschaft. Die Änderung dieses Mindestmaßes um 2° stellt eine kaum außenwirksame Verringerung dar, da eine solche Abweichung kaum wahrnehmbar ist.

6 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgendend schutzgutbezogen betrachtet.

Durch die Erhöhung der Traufhöhen wird kein nennenswerter oder gar erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht. Diese Wertung betrifft nahezu sämtliche in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

die im vorliegenden Fall nicht von der Plan-Änderung tangiert werden. Auch sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

Als einziges Schutzgut wäre theoretisch das Schutzgut Landschaft von dieser Veränderung betroffen, da die Baukörper höher als bisher sein können. Diese Änderung führt jedoch keinesfalls zu einer erheblichen oder gar beeinträchtigenden Außenwirkung, die Erhöhung wird in der Fernwirkung nicht wahrnehmbar sein.

Somit sind bzw. waren in dem Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sämtliche nach der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung zulässigen Eingriffe im Geltungsbereich auch bereits vor der planerischen Entscheidung (d.h. vor Durchführung dieser Änderung) erfolgt oder zulässig.

Demzufolge resultiert aus dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationserfordernis.

7 Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*	*Durch die Erhöhung der Traufhöhe können private Belange der Anlieger mit bereits bestehenden Wohngebäuden (und deutlich niedrigeren Traufhöhen als 10,0 m) im Geltungsbereich betroffen sein. Am stärksten wird das Grundstück 304/1 (Haus-Nr. 3, TH: 8,5 m) betroffen sein, da derzeit beide Nachbargrundstücke unbebaut sind. Im Hinblick auf die Belichtung ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch die von Südwest nach Nordost gerichtete Lage des Geltungsbereiches i.V.m. mit der im Ursprungsplan gleichartig gerichteten Dachneigung bereits ein relativ starker Tageslichteinfall dauerhaft gesichert ist.*
2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang. Durch die Planung kann eine Abwanderung junger Familien vermieden werden.*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.*
5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*	*Keine Auswirkungen.* *Das nächstgelegene Kulturdenkmal – ein Teil der ehem. Ortsbefestigung – befindet sich außerhalb südlich des Geltungsbereiches*
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*	*Keine Auswirkungen.*
7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere* a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*	*Durch die Planung wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht, als einziges betroffenes Schutzgut wäre theoretisch das Schutzgut Landschaft betroffen, die Änderung führt jedoch keinesfalls zu einer erheblichen oder gar beeinträchtigenden Außenwirkung, die Erhöhung wird in der Fernwirkung nicht wahrnehmbar sein.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*	*Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet – FFH-Gebiet „Mittelrhein" – befindet sich ca. 1,6 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Entfernungsbedingt können Auswirkungen ausgeschlossen werden.*
c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*	*keine Auswirkungen.*
d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*	*keine Auswirkungen.*
e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*	*Die Vermeidung von Emissionen ist auf Ebene der Bauleitplanung schwer steuerbar.* *Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises.* *Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.* *Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet.*
f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*	*Lage außerhalb von Flächen, die für die Gewinnung erneuerbarer Energien von Bedeutung sind.* *Bei der Umsetzung der Planungen ist auf Objektebene der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.*
g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*	*Der Landschaftsplan stellt für die Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.*
h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*	*keine derartigen Gebiete vorhanden.*
i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*	*keine erheblichen Auswirkungen.*
j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*	*keine Auswirkungen.*
8. *die Belange* a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*	*Keine Auswirkungen.*
b) *der Land- und Forstwirtschaft,*	*Keine Auswirkungen. Es werden keine land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.*
c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*	*Keine Auswirkungen.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	*Keine Auswirkungen.*
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	*Keine Auswirkungen.*
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	*Keine Auswirkungen.*
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	*Keine Auswirkungen.*
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	*Keine Auswirkungen.*
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	*Keine Auswirkungen.*
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	*Keine Auswirkungen.*
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	*Keine Auswirkungen.*