Satzung
der Ortsgemeinde Brandscheid
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Altefeld“

vom 15.07.1999

Der Ortsgemeinderat von Brandscheid hat in seiner Sitzung am 20. April 1999 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altefeld“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. Textfestsetzungen sowie
2. die Begründung.

§ 2

Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Altefeld“ vom 02.10.1995 erfaßt werden.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausfertigungsvermerk:

Brandscheid, den 15.07.1999

Ortsgemeinde Brandscheid

(Siegel)

Ortsgemeinde Brandscheid
Verbandsgemeinde Westerburg

Helmut Schäfer
Ortsbürgermeister

genehmigt
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 13. Juli 99 19
In Auftrage:

Kreisverwaltung
Westerwaldkreis

Ortsgemeinde Brandscheid

Verbandsgemeinde Westerburg

Westerwaldkreis

---

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Altefeld"

A. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. VII BauGB)

Dieser Änderungsbebauungsplan gilt für alle Grundstücke, die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altefeld" vom 02.10.1995 erfaßt werden.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen des Bebauungplanes „Altefeld" vom 02.10.1995 werden aufgehoben:

Ziffer 4.2
„4.2 Fassaden-/ Dachbegrünung
Bei Flachdächern bei Nebengebäuden sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Fassadenflächen von Nebengebäuden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen (Pflanzabstand ca. 3 m)."

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen des Bebauungplanes „Altefeld" vom 02.10.1995 werden aufgehoben:

Ziffer 3
„3. Fassaden- und Dachgestaltung § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) Nr. 1 LBauO
Dachüberstände dürfen nur max. 50 cm betragen (gemessen im rechten Winkel zur Außenwand). Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig."

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Altefeld"

Der Bebauungsplan „Altefeld" wurde vom Rat der Ortsgemeinde Brandscheid am 07.08.1995 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 10 des Baugesetzbuches 1986 erfolgte am 05.10.1995. Der Bebauungsplan trat mit diesem Tage in Kraft. Die Ortsgemeinde Brandscheid hat damit den Bedarf nach mittelfristig verfügbaren Wohnraum Rechnung getragen.

In seiner Sitzung am 20.01.1998 hat der Ortsgemeinderat beschlossen, die nachfolgend wiedergegebenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ziffern 3 und 4.2) ersatzlos aufzuheben:

3. *Fassaden- und Dachgestaltung § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) Nr. 3 LBauO*

   Dachüberstände dürfen max. 50 cm betragen (gemessen im rechten Winkel zur Außenwand). Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.

4.2 *Fassaden-/ Dachbegrünung*

   Bei Flachdächern bei Nebengebäuden sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Fassadenflächen von Nebengebäuden sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen (Pflanzabstand ca. 3 m).

<u>Dachüberstand</u>

Zur Erhaltung und Weiterführung der sich aus der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortslage ergebenden Bauweise wird auf die Begrenzung des Dachüberstandes auf maximal 0,5 m verzichtet. Diese Festsetzung ist aus gestalterischer Sicht nicht notwendig.

Fassadengestaltung

Im Sinne einer möglichst weitgehenden Baufreiheit und zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung wird auf diese Festsetzung künftig verzichtet.

Dachbegrünung

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden beinhaltet eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung gegenüber solchen Bauherrn, die ihre Nebengebäude mit Satteldächern oder anderen Dachformen ausstatten.
Dabei wurde von der Ortsgemeinde berücksichtigt, daß die Begrünung von Dächern durchaus positive Einflüsse auf eine Wärmespeicherung, Lärm- und Kältedämmung sowie das Kleinklimas offenbart und zu einem ästhetischen Gewinn führen kann.
Schwerer wiegt hingegen die sich unmittelbar aus der Festsetzung ergebende Kostensteigerung als unmittelbare Folge des höheren Planungs- und Materialaufwandes sowie der notwendigen zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz. Dies gilt nicht nur bezüglich der Einrichtung einer Drainage (stehendes Wasser führt zur Geruchsbildung und Schädigung der Bausubstanz), sondern auch im Hinblick auf die Ausführung des Daches entsprechend den Anforderungen des § 28 Abs. 1 Satz 1 LBauO, wonach die Bedachung gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein muß (vgl. „Bauaufsichtliche Anforderungen an begrünte Dächer", RdSchr. des MdF vom 08. August 1990 [1]). Diese zusätzlichen Maßnahmen widersprechen dem Ziel der Ortsgemeinde, den Einwohnern und Bürgern ein kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

Begrünung der Fassadenflächen von Nebengebäuden

Die Begrünung der Fassadenflächen mit Schling- und Kletterpflanzen kann je nach Art der verwendeten Baumaterialien zu Schädigungen der Gebäudesubstanz führen.
Im Hinblick auf einen Abbau der Regelungsdichte und der in unseren Breiten vorherrschenden Angewohnheit, den eigenen Grund und Boden durch Pflanzen und Gehölz einzufrieden, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

---

[1] MinBl. 1990, Seite 309

Durch die Forderung im Bebauungsplan, mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten- und Grünland anzulegen, wobei letztere darüber hinaus zu ca. 25 % Baum- und Gehölz einschließen müssen, wird eine ausreichende Einbindung der Gebäude in die Natur und Landschaft erreicht.

aufgestellt durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg -Tr-