Projekt 0313_BP

Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

Ortsgemeinde Guckheim

Verbandsgemeinde Westerburg
Westerwaldkreis

4. Änderung Bebauungsplan „In den Hollestücker II“

2. Bauabschnitt

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Textfestsetzungen

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 19.04.2016

April 2016

Planeo Ingenieure GmbH * Gesellschaft für technische Infrastrukturplanung mbH * Beratende Ingenieure
Bachweg 5 * 57627 Hachenburg * Tel. 02662 94736-00 * Fax 02662 94736-29

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Reines Wohngebiet"** [**WR1**] nach § 3 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Zahl der Vollgeschosse und durch die Firsthöhe [FH] festgesetzt.

Im **WR1** wird die **maximale Grundflächenzahl** [**GRZ**] mit **0,3** festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** beträgt zwei [**II**].

Die **Firsthöhe** [**FH**] wird mit **maximal 9,50 m** festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie. Sofern das Gebäude eine über die Dachbegrenzungslinie hinausragende Attika besitzt, gilt die OK Attika als oberer Bezugspunkt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** [**o**] nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Es werden nur **Einzelhäuser** [**E**] zugelassen.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vollständig offene Carports (überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfosten einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Plangebiet sind **maximal zwei Wohnungen pro Gebäude [2 Wo]** zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachformen zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

SCHUTZMASSNAHME S1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätze sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

GESTALTUNGSMASSNAHME G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Schaffung neuer orts- und landschaftsprägender Grünstrukturen. Entwicklung der nichtbebauten Flächen als Grünflächen. Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von hochstämmigen Laubbäumen (1 Laubbaum je Baugrundstück, siehe Pflanzenvorschlagsliste im Anhang.)

GESTALTUNGSMASSNAHME G3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung der Bebauung ist zur offenen Landschaft nach Westen hin ein 5,0 m breiter "privater Grünstreifen" festzusetzen. Hier sind in einer zweireihigen Pflanzanordung standortgerechte Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste). Sie dürfen jedoch eine Wuchshöhe von max. 3 m ü. OK Gelände nicht überschreiten.

ERSATZMASSNAHME E1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von zwei naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Anreicherung des Grundwassers durch direktes Einleiten. Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Uferbereich zur intensiven Eingrünung der Becken (siehe Pflanzenvorschlagsliste)

Die im rechtkräftigen Bebauungsplan „In den Hollestücker II" (1. bis 3. Änderung) außerhalb dieses Bereichs der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

VERMEIDUNGSMASSNAHME V1

- Nutzung des Niederschlagswassers in den Privathaushalten
- Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Wegen, Park- und Stellplatzflächen, Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes
- Empfehlung zur Nutzung extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser
-

VERMEIDUNGSMASSNAHME V2

Reduzierung der Versiegelung im gesamten Wohngebiet durch

- flächensparendes Bauen u. geringe Straßenbreiten
- ein flächensparendes Erschließungssystem
- Vorschlag zum Einbau extensiver Dachbegrünungen auf Hausdächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wärme spitzen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
- Pflanzung und Erhalt von großkronigen Laubbäumen
-

DENKMALSCHUTZ

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde und Befunde (wie Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden.

HINWEIS ZUR 20KV-FREILEITUNG

Der Schutzstreifen der 20kV-Freileitung ist von Bebauung sowie Anpflanzungen freizuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Mindestsicherheitsabstände zur 20kV-Freileitung eingehalten werden.

HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

ANHANG

PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Standortgerechte, großkronige Laubbäume (Hst., 3xv., m.B., 16-18)	
Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Standortgerechte, einheimische Sträucher (v Str. 4Tr. 60/100)	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Hartriegel	Cornus alba
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

Projekt 0313_BP

Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

Ortsgemeinde Guckheim
Verbandsgemeinde Westerburg
Westerwaldkreis

4. Änderung Bebauungsplan „In den Hollestücker II“
2. Bauabschnitt
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 19.04.2016

April 2016

Planeo Ingenieure GmbH * Gesellschaft für technische Infrastrukturplanung mbH * Beratende Ingenieure
Bachweg 5 * 57627 Hachenburg * Tel. 02662 94736-00 * Fax 02662 94736-29

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der	*Ortsgemeinde Guckheim* *Hauptstraße 24* *56459 Guckheim*
Bearbeitet durch	*Planeo Ingenieure GmbH* *Bachweg 5* *57627 Hachenburg*
Verfasser:	*Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*
Planunterlagen und Script:	*Kerstin Eiteneuer, B.Eng* *Linda Schütz, B.Eng.*
Verfahrensstand:	*Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 19.04.2016* *April 2016*

INHALT

SEITE

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.1. Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Eigentumsverhältnisse 6
3. Vorgaben zur Planung 6
3.1 Raumordnung und Landesplanung 6
3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg 6
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht 6
3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht 6
3.5 Verkehrliche Erschließung 6
3.6 Ver- und Entsorgung 7
3.7 Altlasten 7
3.8 Denkmalschutz 7
3.9 Wasserschutzgebiete 7
4. Planinhalt und Abwägung 7
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 7
4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 8
4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen 8
5. Auswirkungen der Planung 9
6. Verfahren 10
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung 11

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die 917 Einwohner (Stand: 31.12.2014) zählende Ortsgemeinde Guckheim, in der Verbandsgemeinde Westerburg gelegen, hat im Jahr 2003 die Ausweisung des Wohnbaugebietes „In den Hollestücker II" nördwestlich der Ortslage Guckheim beschlossen. Der zugehörige Bebauungsplan wurde im Jahr 2003 zur Rechtskraft gebracht und im Jahr 2011 sowie 2014 und 2015 in Teilbereichen Änderungen unterzogen.

Zwischenzeitlich haben sich im Plangebiet Umstände ergeben, die eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen. Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Guckheim in seiner Sitzung am 02. Februar 2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Hollestücker II" beschlossen. Diese Änderung bezieht sich lediglich auf den westlich der „Bergstraße" gelegenen 2. Bauabschnitt des Plangebietes, der nun baulich erschlossen werden soll.

Die Änderungen beinhalten u.a. die Anpassung der Baugrenzen, insbesondere im mittleren Baufenster. Hier soll den Bauwilligen die bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Wegnahme der inneren Baugrenze ermöglicht werden, da damit lediglich die Abstandregelungen entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RP) zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren gaben geänderte Grundstückszuschnitte und die damit verbundene Verschiebung von privaten und öffentlichen Flächen Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes. Auch sollten die durch die vorangegangenen Änderungen verursachten unterschiedlichen Festsetzungen für den zweiten Bauabschnitt vereinheitlicht werden. Zudem sollen mit der 4. Änderung auch Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen angepasst bzw. aufgehoben werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Guckheim hat aufgrund der oben genannten Änderungen beschlossen, den Bebauungsplan für den zweiten Bauabschnitt in seiner Gänze einer Überarbeitung zu unterziehen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch [BauGB] Anwendung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung *‚4. Änderung Bebauungsplan „In den Hollestücker II" - 2. Bauabschnitt'*.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „In den Hollestücker II“ befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde Guckheim und ist in der nachfolgenden Karte durch die Plangebietsgrenze in Gänze gekennzeichnet. Die hier vorliegende 4. Änderung umfasst dabei nur den westlich der „Bergstraße“ liegenden Teil des zweiten Bauabschnittes und damit die grau hinterlegten Grundstücke in der Flur 32. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 2,1 ha.

Planbereich, unmaßstäblich, genordet

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wurde bereits einer Neuordnung unterzogen. Die als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke befinden sich teils in Privateigentum, teils im Eigentum der Ortsgemeinde Guckheim. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fußwege und die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens befinden sich ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ortsgemeinde Guckheim, in der Verbandsgemeinde Westerburg des Westerwaldkreises gelegen, liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Strukturraumtyp 4 nach Landesentwicklungsprogramm (LEP III, dünn besiedelte ländliche Räume) bzw. im Strukturraumtyp 3 nach Regionalem Raumordnungsplan (RROP, ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen).

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist für den Änderungsbereich bereits „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im rechtkräftigen Bebauungsplan „In den Hollestücker II“ der Ortsgemeinde Guckheim. Dieser Bebauungsplan hat bereits drei Änderungen erfahren.

3.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Aus der vorgesehenen Planänderung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die Gemeindestraße „Zur Heide“ und die geplante Straße „Unter der Rotheich“.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen, die im Zuge der Erschließung hergestellt wurden, gesichert.

Im Nordosten des Änderungsbereiches befindet sich ein Kabelübergangsmast. Die 20kV-Freileitung ist mit einem 15m breiten Schutzstreifen versehen. Dieser ist von Bebauung sowie Anpflanzungen freizuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Mindestsicherheitsabstände zur 20kV-Freileitung eingehalten werden.

3.7 Altlasten

Flächen mit Altlasten sind gemäß Altlastenkataser im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

3.8 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3.9 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, den Bebauungsplan „In den Hollestücker II“ im Bereich des zweiten Bauabschnittes, der derzeit noch nicht bebaut ist, dahingehend anzupassen, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die zukünftigen Bauwilligen optimiert wird. Das Maß der baulichen Nutzung, das durch die Grundflächenzahl [GRZ] beschränkt ist, wird dabei nicht verändert.

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Änderungsbereich zukünftig keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung mehr vorgenommen.

Zudem wird die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit nun im gesamten Änderungsbereich die zweigeschossige Bauweise [II, zwei Vollgeschosse] als Höchstgrenze zugelassen.

Die im rechtkräftigen Bebauungsplan „In den Hollestücker II" (1. bis 3. Änderung) außerhalb dieses Bereichs der 4. Änderung genannten Ziele und Zwecke der Planung bleiben von der Änderung unberührt.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Das Vorhaben ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Der Änderungsbereich soll weiterhin ausschließlich der Unterbringung von Wohngebäuden dienen. Aus städtebaulichen Gründen wird daher für den gesamten Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung **„Reines Wohngebiet" [WR]** nach § 3 BauNVO festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dabei weiterhin allgemein zulässig. Das Baugebiet passt sich durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die bereits vorhandene Bebauung bestimmt. Die **Grundflächenzahl [GRZ]** wird weiterhin mit **0,3 als Höchstgrenze** festgesetzt. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird **maximal zwei** Vollgeschosse **[II]** einheitlich auf den ganzen Änderungsbereich festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die **maximal zulässige Firsthöhe [FH] 9,50 m** nicht überschreiten. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet gesteuert werden. Weiterhin soll eine Beschränkung dafür Sorge tragen, dass sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Bebauung gegenüber sieht bzw. einer erheblichen Verschattung seines Grundstücks ausgesetzt wird. Dieser Festsetzung soll insgesamt nachbarschützende Wirkung zukommen.
Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungslinie. Sofern das Gebäude eine über die Dachbegrenzungslinie hinausragende Attika besitzt, gilt die OK Attika als oberer Bezugspunkt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Der östliche Planbereich des Gesamtbebauungsplanes „In den Hollestücker" ist ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll auch weiterhin beibehalten werden. Die Bauweise wird daher wie zuvor als **offene Bauweise** [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser [E]** zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 höchstens 50 m betragen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als **2 Wohnungen** (**2 Wo**) betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen lediglich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Die im rechtkräftigen Bebauungsplan „In den Hollestücker II" (1. bis 3. Änderung) außerhalb dieses Bereichs der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die getroffenen Änderungen an den Planunterlagen ist mit Auswirkungen auf Natur und Boden nicht zu rechnen. Die durch die Änderungen ausgelösten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

Angrenzende Nutzungen werden durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderungsplanung nicht erforderlich, da die Neuaufteilung des Plangebiets bereits in der Vergangenheit vollständig erfolgt ist. Die Wohnbauflächen befinden sich teils in Privateigentum, teils im Eigentum der Ortsgemeinde Guckheim.

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Hollestücker II“ der Ortsgemeinde Guckheim wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom 02.02.2016 förmlich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2016.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 29.03.2016 durchgeführt. Die Offenlage wurde fristgerecht und ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. 07/2016 am 18.03.2016 bekanntgemacht.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanes eingegangen.

6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

Bis zum Ende der Offenlage am 29.03.2016 äußerten sich 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, zwei weitere gaben nach dem 29.03.2016 eine Stellungnahme ab, die auch berücksichtigt wurden.

6.4 Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der öffentlicher Sitzung am 19.04.2016 behandelt. Hieraus ergaben sich lediglich Hinweise, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Da es sich hierbei nicht um verbindliche Festsetzungen handelt, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich. In der gleichen Sitzung wurde daher der Bebauungsplan mit den sich aus der Offenlage ergebenen geringfügigen Ergänzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. **Rechtsgrundlagen** in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015

5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015

6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 03. Oktober 2015

7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014

8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014

Guckheim,..... Hachenburg, April 2016

Bürgermeister Kurt Jung
Ortsgemeinde Guckheim

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH