Ortsgemeinde Weltersburg

2. Änderung des Bebauungsplan „Flur 1“

1. Der Ortsgemeinderat hat am 10.04.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 1“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 06.06.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

6. Die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2021 bis 30.07.2021 durchgeführt.

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 09.09.2021 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

8. Ausfertigung
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiell rechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

9. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Weltersburg

Weltersburg, 22.10.2021

Gisela Benten
Ortsbürgermeisterin

Gemeinde Weltersburg
Verbandsgemeinde Westerburg

(Siegel)

VG Westerburg

2. Änderung des Bebauungsplan „Flur 1“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 2.12.2021

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 2.12.2021

Im Auftrag

Pinkel

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „FLUR 1“

DER

ORTSGEMEINDE WELTERSBURG

VERBANDSGEMEINDE WESTERBURG
WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan
bestehend aus:

Planurkunde als Textbebauungsplan

Textteil I. Textliche Festsetzungen

Textteil II. Begründung

Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 31. August 2021

Textteil

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen 3
II. Begründung 4
1. Planungsanlass 4
2. Planungserfordernis/Gegenstand der Planänderung 4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
4. Verfahren 4

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flur 1" gelten bezüglich der Dachform und Dachneigung folgende Festsetzungen:

1. Dachform

Hauptgebäude	Nebengebäude, einschl. Garagen und überdachte Stellplätze
Zulässig sind: • Satteldach • versetztes Satteldach • Walmdach Dachaufbauten sind für die genannten Dachformen zugelassen.	Zulässig sind: • Satteldach • versetztes Satteldach • Walmdach • Flachdach • Pultdach
Nicht zulässig sind: • Flachdach • Pultdach	

2. Dachneigung

Die Dachneigung für die im Bebauungsplan zugelassenen 1- und 2-geschossigen Haupt- und Nebengebäude wird auf maximal 45° festgesetzt.

3. Weitere Gestaltungsregelungen

Nachfolgende Festsetzungen der 1. Änderungsplanung werden aufgehoben:

- Bei Satteldächern ist eine Versetzung von max. 1,25 m zulässig (versetzte Satteldächer).
- Bei Walmdächern ist der Walm steiler zu errichten als die Dachneigung.

Weitere Gestaltungsregelungen zur Dachform und Dachneigung bestehen nicht.

Hinweis:

Die vorstehenden Textfestsetzungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 1“ sowie dessen 1. Änderung und gelten für den gesamten Geltungsbereich des

Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Flur 1“ und dessen 1. Änderung werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Flur 1“ und dessen 1. Änderung bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
Landesbauordnung (LBauO)

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

II. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flur 1“ der Ortsgemeinde Weltersburg aus dem Jahre 1973 sowie dessen 1. Änderung (1979) setzt für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Dachneigung von 45° für 1-geschossige und 30° für 2-geschossige Gebäude fest. Außerdem werden noch weitergehende Anforderungen an die Dachform und Dachneigung gestellt.

Auslösendes Moment für die 2. Änderungsplanung ist die Errichtung eines Wohnhauses in 2-geschossiger Bauweise und einem Satteldach. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 30° führt zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Im Hinblick auf die Baurecht geltende Regelungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sollte auch der Dachraum für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen und optimal nutzbar sein. Letztlich kann dadurch ein Betrag zur Verringerung der Grundfläche eines Wohnhauses und damit der Bodenversiegelung geleistet werden.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 10.04.2019 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Flur 1“ gefasst.

2. PLANUNGSERFORDERNIS / GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

1. Dachform
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und der Dachneigung sind sowohl im Ursprungbebauungsplans als auch der 1. Änderung enthalten. Diese Regelungen werden durch die 2. Änderungsplanung neu gefasst.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind für die genannten Dachformen Sattel- und Walmdach sowie versetztes Satteldach zulässig.

3. Dachneigung

Es ist für die zugelassenen ein- und zweigeschossigen Gebäude eine Dachneigung von maximal 45° vorgesehen.

4. Weitere Gestaltungsregelungen

Weitere Gestaltungsregelungen bestehen nicht.

Nachfolgend aufgeführte und in der der 1. Änderungsplanung enthaltene Festsetzungen werden ersatzlos aufgehoben:

- Bei Satteldächern ist eine Versetzung von max. 1,25 m zulässig (versetzte Satteldächer).
- Bei Walmdächern ist der Walm steiler zu errichten als die Dachneigung.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Darstellung im Flächennutzungsplan: W, Wohnbaufläche
Festsetzung im Bebauungsplan: WA, Allgemeines Wohngebiet

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Westerburg werden durch die Änderungen in der Dachform und Dachneigung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4. VERFAHREN

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans „Flur 1“ ist eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, weiche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausfertigungsvermerk:

Weltersburg, den

_____
Gisela Benten
Ortsbürgermeisterin