

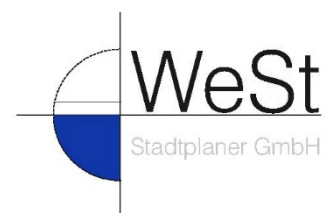
2021

2. Bebauungsplanänderung „In den Gärten“ der Ortsgemeinde Ueß



Entwurf

Mai 2021



2. Bebauungsplanänderung „In den Gärten“ der Ortsgemeinde Ueß

Inhaltsverzeichnis

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	6
4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5 PLANUNGSZIELE	7
6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
8 BODENORDNUNG	11
9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11

Begründung

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtswirksame Bebauungsplan ‚In den Gärten‘ in der Fassung der 1. Änderung der Ortsgemeinde Ueß setzt einen engen gestalterischen Rahmen, in Bezug auf die Baugrenzen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen. Die Ortsgemeinde möchte zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke diesen Rahmen erweitern, unter Berücksichtigung der städtebauliche Ordnung für den Teilbereich der Ortslage.

Der Ortsgemeinderat Ueß hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚In den Gärten ‘ beschlossen.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend den Darstellungen des Stamplanes.

Da es sich vorliegend um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es sollen durch die Änderung andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes



Abbildung 1:
Ausschnitt
aus dem Ur-
sprungsbe-
bauungsplan

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, **der Nachverdichtung** oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Ortsgemeinde Ueß hat die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²
- oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,02 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 10.276 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	ca. 9.213,81 m² * 0,4 = 3.685,52 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahlen ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der

berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Änderung des Bebauungsplans „In den Gärten“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚In den Gärten‘ befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Ueß. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,02 ha.

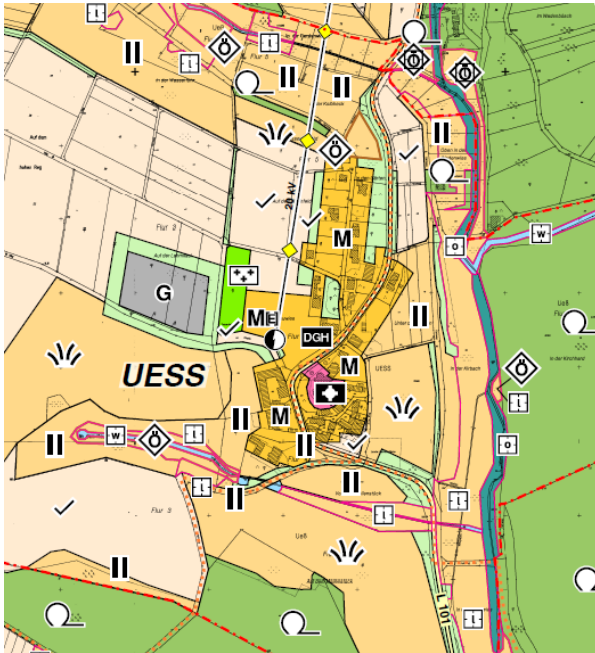


Verkehrlich ist das Plangebiet über die Straße „In den Gärten“ an die Hauptstraße und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg stellt für den Geltungsbereich Mischbaubaufflächen dar.



Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt moderne Bauformen – hier Flachdach oder flach geneigte Dächer und durch die Veränderung der Baugrenzen mehr Flexibilität auf dem Grundstück zu gewährleisten ohne den städtebaulichen Rahmen insgesamt zu verlassen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor, die im Text rot markiert sind. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung. Die nicht geänderten Textfestsetzungen sind zu besseren Verständnis ebenfalls abgedruckt.

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.	Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
Als Höchstgrenze wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um ein 2-geschossiges Erscheinungsbild in der Bauzeile unterhalb der Straße zu sichern, darf das 2. Vollgeschoß alternativ nur im Dach- oder Kellergeschoß zugelassen werden.	Als Höchstgrenze wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um ein 2-geschossiges Erscheinungsbild in der Bauzeile unterhalb der Straße zu sichern, darf das 2. Vollgeschoß alternativ nur im Dach- oder Kellergeschoß zugelassen werden.

Höhenlage der Baukörper (§ 9, Abs. 2 BauGB)	Höhenlage der Baukörper (§ 9, Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,35 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen. Unterhalb der Straße beträgt die max. Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Straßenniveau 0,35 m	Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,35 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen. Unterhalb der Straße beträgt die max. Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Straßenniveau 0,35 m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist im Plan durch das <--> Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen.	Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:
Aufgrund der bereits realisierten und geplanten Gebäude möchte die Ortsgemeinde in Zukunft auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichten.

Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
	Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Textfestsetzung wird zur Klarstellung ergänzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und nur mit Satteldach zulässig. Vor der Garage ist zur Straße hin ein Stellplatz von mind. 5,0 m einzuhalten.
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und nur mit Satteldach zulässig. Vor der Garage ist zur Straße hin ein Stellplatz von mind. 5,0 m einzuhalten.	
Begründung:	
Die Erfahrung hat gezeigt, dass Gartenhäuser in der Regel am hinteren Rand des Grundstückes entstehen. Dies möchte die Ortsgemeinde auch in diesem Teil der Gemeinde ermöglichen. Darüber hinaus sollen auch Flachdachgaragen zugelassen werden, die das Gesamtbild des Baugebietes nicht negativ beeinflussen und teilweise schon vorhanden sind.	

BAUORONUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	
Außere Gestaltung baulicher Anlagen	Außere Gestaltung baulicher Anlagen
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile so-wie grellbunte Farben unzulässig. Vorrangig sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, handwerklicher Putz und ortsgebundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden.	Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile so-wie grellbunte Farben unzulässig. Vorrangig sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, handwerklicher Putz und ortsgebundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden.
Dachgestaltung Dachform	Dachgestaltung Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer - Sattel- und Walm-dach - zulässig.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer - Sattel- und Walm-dach - zulässig.
Dachneigung	Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 30° - 40° (Altgradteilung) zulässig.	Es ist eine Dachneigung von 30° - 40° (Altgradteilung) zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei.
Dachaufbauten	Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m vom Giebel einzuhalten ist. Die Traufe ist durch-zuziehen.	Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m vom Giebel einzuhalten ist. Die Traufe ist durch-zuziehen.
Begründung:	

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen zum Zeitpunkt der Satzungserstellung beschäftigt. Daraufhin wurden umfangreiche Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat aber dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft deutlich zu reduzieren. Es sollen auch modernere Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern soll ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann.

Dacheindeckung	Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig mit Schiefer, schieferartigem Material und Pfannen eingedeckt werden.	Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig mit Schiefer, schieferartigem Material und Pfannen eingedeckt werden.
Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.	Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
Einfriedungen	Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäunen zulässig.	Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäunen zulässig.
Grünordnerische Festsetzungen	Grünordnerische Festsetzungen
Landschaftliche Einbindung des Baugebietes Innerhalb der durch das entsprechende Symbol umgrenzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern je Grundstück mindestens zu pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> - entlang der Landesstraße 5 Bäume II. Ordnungsgröße und 10 Sträucher. - auf den übrigen Grundstücken 3 Bäume und 5 Sträucher. - Es sind nur heimische Baumarten zu verwenden. 	Landschaftliche Einbindung des Baugebietes Innerhalb der durch das entsprechende Symbol umgrenzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern je Grundstück mindestens zu pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> - entlang der Landesstraße 5 Bäume II. Ordnungsgröße und 10 Sträucher. - auf den übrigen Grundstücken 3 Bäume und 5 Sträucher. - Es sind nur heimische Baumarten zu verwenden.
Artenauswahl / Bäume: Vogelkirsche / prunus avium Schwed. Mehlbeere / sorbus intermedia Feldhorn / acer campestre Bergahorn / acer pseudoplatanus Gemeine Esche / fraxinus excelsior Schwarzerle / alnus glutinosa	Artenauswahl / Bäume: Vogelkirsche / prunus avium Schwed. Mehlbeere / sorbus intermedia Feldhorn / acer campestre Bergahorn / acer pseudoplatanus Gemeine Esche / fraxinus excelsior Schwarzerle / alnus glutinosa

Artenauswahl / Sträucher: Vogelbeerbaum / sorbus aucuparia Schwarzer Holunder / sambucus nigra Haselnuß / corylus avellana Hartriegel / cornus sanguinea Pfaffenhütchen / euonymus europaeus Hundsrose / rosa canina Schneeball / viburnum opulus Schlehe / prunus spinosa	Artenauswahl / Sträucher: Vogelbeerbaum / sorbus aucuparia Schwarzer Holunder / sambucus nigra Haselnuß / corylus avellana Hartriegel / cornus sanguinea Pfaffenhütchen / euonymus europaeus Hundsrose / rosa canina Schneeball / viburnum opulus Schlehe / prunus spinosa
---	---

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur der erforderlichen Erschließung ist im Änderungsbereich vorhanden. Hier sind keine Anpassungen erforderlich bzw. geplant.

8 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚In den Gärten‘ der Ortsgemeinde Ueß.

Achim Maas, Ortsbürgermeister

aufgestellt im Auftrag der OG Ueß durch



9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben

- oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 3 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
 - 4 Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.
 - 5 Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau vorgefunden werden, so wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die vorhandenen Wasser-versorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
 - 6 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
 - 7 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamts. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 11, Seite 488) sowie der bga- Pressedienst (BI-A 507/92).

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Ueß durch

