



**Begründung**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wassergall“

**1. Ausgangssituation**

Zur Deckung des Baulandbedarfs in der Ortsgemeinde Lautzenhausen hat der Ortsgemeinderat am 25.07.1985 beschlossen, den Bebauungsplan „Wassergall“ aufzustellen. Daraufhin wurde dem Planungsbüro Karst, Nörtershausen, der Auftrag erteilt, eine Fläche von ca. 1,7 ha südlich der Ortslage als WA (Allgemeines Wohngebiet) zu überplanen. Insgesamt entstanden 20 neue Bauplätze. Erstmals bekanntgegeben wurde die Satzung über den Bebauungsplan „Wassergall“ am 10.09.1987. Aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz war der Bebauungsplan zunächst nichtig, weil die erforderliche Ausfertigung fehlte. Der formelle Verfahrensfehler wurde nach den Vorschriften des § 215 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB - geheilt und der Bebauungsplan nach der erneuten öffentlichen Bekanntmachung am 09. Juli 1992 in Kraft gesetzt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes „Wassergall“ war es, Wohnbauflächen für ansiedlungswillige Bürger und Einwohner zu schaffen. Dabei hat die Ortsgemeinde nicht ausgeschlossen, auch auswärtigen Ansiedlungswilligen Bauplätze zu verkaufen. Der Bebauungsplan sieht als Maß der baulichen Nutzung die zweigeschossige Bauweise (EG + DG) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 vor. Als höhenmäßige Begrenzung ist lediglich festgelegt, daß die Erdgeschoßfußbodendecke 0,50 m über der Verkehrsfläche liegen darf. Ferner ist die zulässige Dachneigung mit 35 - 48 Grad und die Drempehöhe mit max. 75 cm angegeben.

Bei voller Ausnutzung dieser Vorgaben ist das Entstehen von Gebäudekörpern möglich, die sich in die Umgebungsbebauung der bereits vorhandenen Wohnhäuser nicht einfügen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu modifizieren, daß Baukörper, die sich von ihrer Massigkeit her nicht an die Umgebungsbebauung anlehnen, ausgeschlossen werden können. Ein geeignetes Mittel hierfür ist die Begrenzung der Firsthöhe. Rechnet man den zulässigen zwei Stockwerken von a' 2,70 m incl. Decke, das aus dem Erdgeschoß herausragende Kellergeschoß von 0,50 m hinzu, ergibt sich eine Höhe von 5,90 i.M.. Das 2. Geschöß muß lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes im Dachgeschoß liegen. Somit ergibt es sich automatisch, daß über dem 2. Geschöß ein Dachraum verbleibt. Dessen Höhe dürfte jedoch mit 3,00 m vollends ausreichend sein.

**2. Planung**

Um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes „Wassergall“ planerisch festzuschreiben, wird folgende Ergänzung in Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen:

„Der höchste Firstpunkt darf 9 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante nicht hinausragen.“

**3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

Durch die vorbezeichnete Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Wassergall“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die eigentliche Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleibt unangetastet.

55483 Lautzenhausen, den 22.01.1996  
ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN

Ausgefertigt:

*Jakobi*  
(Jakobi)  
Ortsbürgermeister

