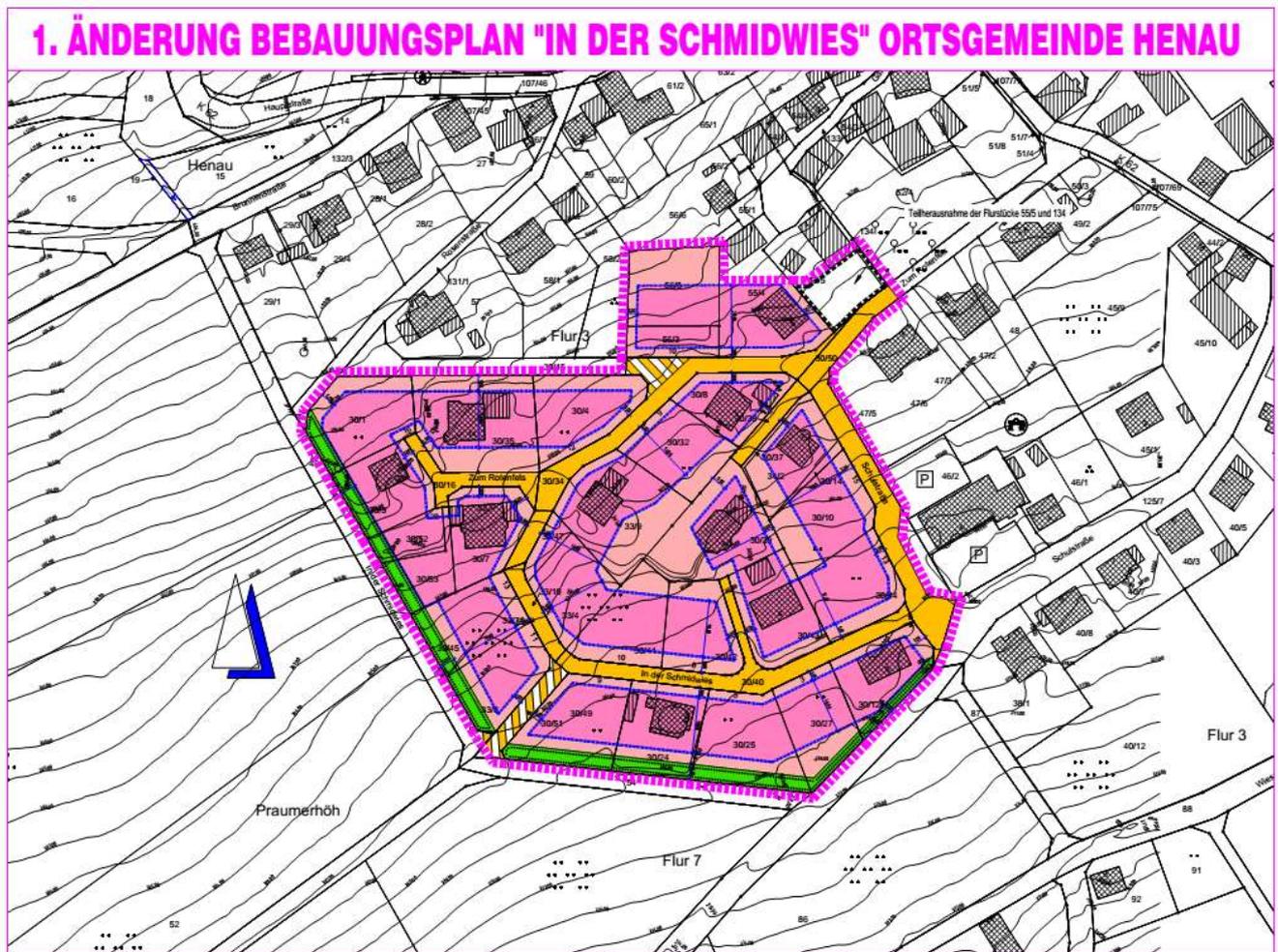


- ABSCHRIFT -

ORTSGEMEINDE HENAU

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“**



Geringfügige Planänderungen im erschlossenen Bereich des Plangebietes,
Neufassung der textlichen Festsetzungen

ENDFASSUNG

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen

2. Anlass zur 1. Änderung

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

4. Umweltbelange

1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Henau beabsichtigt den seit Oktober 1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Schmidwies“ zu ändern und hat daher am 12.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

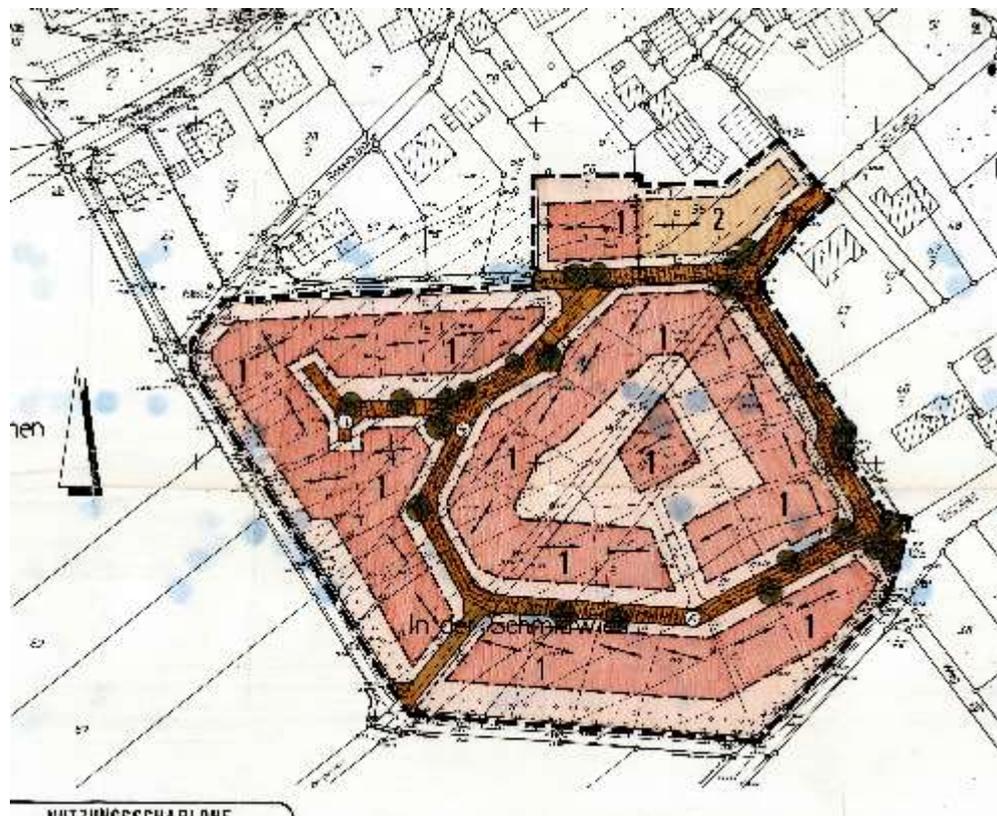
Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen zum einen Abweichungen, die zwischen der tatsächlichen und der geplanten Lage der Erschließungsanlagen bestehen entsprechend geändert werden und die Textfestsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Planung moderner Wohngebäude angepasst werden. Der am nördlichen Plangebietsrand als „Dorfgebiet“ festgesetzte Bereich wird entsprechend der jetzigen Nutzung verkleinert und die verbleibende Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

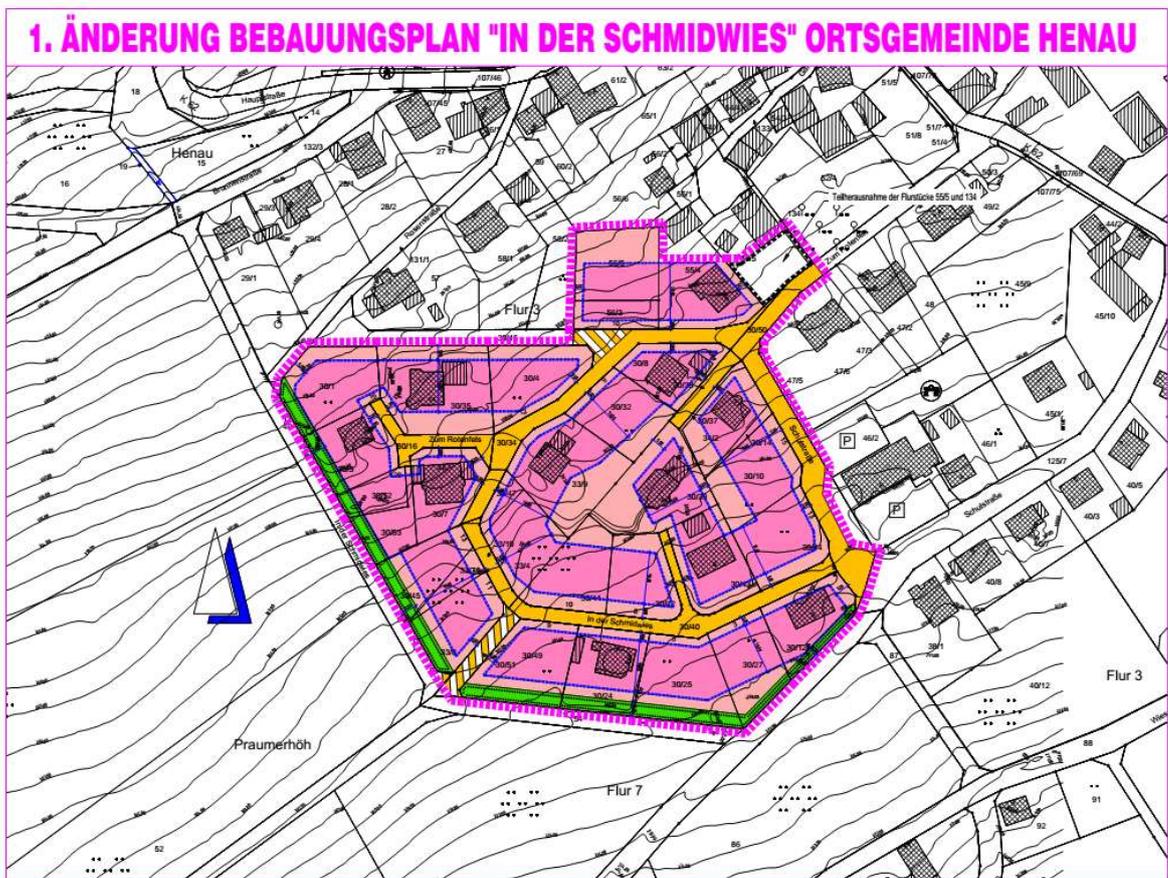
Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachform und Dachneigung. Am Planungsinhalt wird nichts verändert. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Schmidwies“:



Darstellung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“, 1. Änderung:



2. Anlass zur 1. Änderung

Wie vorstehend bereits erwähnt möchte die Ortsgemeinde Henau die Abweichungen der tatsächlichen Erschließungsstraße von der ursprünglichen Festsetzung im Plangebiet anpassen und am nördlichen Plangebietsrand die Parzellen 55/5 und 104 aus dem Plangebiet herausnehmen sowie die Nutzung für die Parzelle 55/4 ändern.

Des Weiteren ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgesehen, da insbesondere die Dachform und Dachneigung eingeschränkt ist, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der frühen neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

3.1 Änderung der zulässigen Nutzungsart für das Flurstück 55/4 und Herausnahme der Flurstücke 55/5 und 134 aus dem Plangebiet, Festsetzung des Flurstückes 30/38 als Verkehrsfläche.

Das Plangebiet ist derzeit hälftig bebaut und voll erschlossen. Die im Plangebiet vorherrschende Nutzungsart ist vom Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zu zuordnen. Für das Flurstück 55/4 ist im Plangebiet als zulässige Nutzung ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Hier soll für das Flurstück ebenfalls die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, insbesondere da die ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzten Flurstücke 55/5 und 134, aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung als Freifläche des Feuerwehrgerätehauses, aus dem Plangebiet herausgenommen werden sollen.

Das ursprünglich als Baulandfläche festgesetzte Flurstück 30/38 wurde im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen als Verkehrsfläche hergestellt und soll im Bebauungsplan auch die entsprechende Festsetzung erhalten.

Ausdehnung der Plangebietsfläche auf den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 56/5, da in diesem Bereich somit eine sinnvolle Überplanung dieser Baulandfläche im Hinblick auf die vorhandene Bebauung des Nachbargrundstückes erfolgt.

Flächenbilanzierung im Änderungsbereich:

| | Alt | 1. Änderung |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttobaulandfläche: | 22.813 m ² | 22.671 m ² |
| Nettobaulandfläche: | 19.685 m ² | 19.309 m ² |
| Bebaubare Fläche (NBF x GRZ x 1,5): | 11.811 m ² | 11.585 m ² |
| Verkehrsfläche: | 3.128 m ² | 3.362 m ² |
| Versiegelung nach Planung: | 14.939 m ² | 14.947 m ² |

Durch die Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die mögliche versiegelbare Fläche unwesentlich. Da nur eine geringfügige Mehrversiegelung entsteht sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.2 Neufassung der textlichen Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Schmidwies“, sind die Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung und Gestaltung der zulässigen Gebäude eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Des Weiteren ergeben sich durch die Laufe der Zeit geänderte gesetzliche Grundlage teilweise geänderte Zuordnungen und Formulierungen für einzelne Festsetzungen.

Daher sollen die textlichen Festsetzungen neu gegliedert und offener gestaltet werden. In der Anlage, textlichen Festsetzungen, sind die Änderungen entsprechend dargestellt.

3.3 Lage und Größe des Plangebietes:

Die Baulandflächen, des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Henau und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 3: Flurstücke: 30/4, 30/5, 30/7, 30/8, 30/10, 30/12, 30/14, 30/16, 30/24, 30/25, 30/27, 30/32, 30/34, 30/35, 30/37, 30/38, 30/39, 30/40, 30/41, 30/42, 30/43, 30/44, 30/45, 30/47, 30/49, 30/50 tlw., 30/51, 30/52, 30/53, 30/55, 33/4, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 34/2, 55/4 tlw., 56/3, 56/5 tlw.

3.4 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg größtenteils als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Darstellung FNP 5. Fortschreibung:



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ wird der Flächennutzungsplan für das Grundstück Flur 3 Flurstück 55/4 berichtigt.

4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da der betroffene Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt ist und durch den Entfall des Fußweges nur unwesentliche Änderungen der Versiegelungen stattfinden können. Der Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche verringert sich.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Soonwald.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem entwässert.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrandlage unterhalb des Ortskerns. Außengebietswässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ingenieurbüro für Bauwesen
JAKOBY + SCHREINER
Kirchberg, den 06.05.2022

gezeichnet: **Jakoby**

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde
Henau, den 14.05.2022

gezeichnet: Reinhard Lanz
Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes „In der Schmidwies“ übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____
Im Auftrag: _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

(Siegel)