

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „OST – ÄNDERUNG 2“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2012

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Inhalte der Planänderung	5
4.1 Aufhebung der Begrenzung der zulässigen Grundfläche	5
4.2 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
4.3 Überschreitung der Grundflächenzahl für Terrassen	6
4.4 Einfriedungen	6
4.5 Sonstige Festsetzungen	8
4.6 Grünordnung	8
5. Bodenordnung	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich von Harthausen. Es umfasst die als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Teilbereiche des Baugebietes „Ost“.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt

im Norden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1794/7, 1794/9 und 5815/2

im Osten: durch Teile der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5893 (Adolf-Cuntz-Straße), eine Linie vom südöstlichsten Punkt der Flurstücksgrenze des Flurstücks 5817 bis zum senkrechten Auftreffen auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5824, Teile der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5893, weitere Teile der westlichen und nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5893, durch einen kurzen Teil der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5901 (Im Sand), durch eine Linie von der von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 5899 bis zur südwestlichsten Ecke des Flurstücks 5931, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5913, eine Linie vom südlichsten Punkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5913 zum nördlichsten Punkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5911, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5911, Teile der nördlichen und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5910, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5907, eine Linie in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze vom südlichsten Punkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5907 bis zum Auftreffen auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5906, durch die westlichen und Teile der östlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 5905, durch Teile der westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 5904 sowie durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5903.

im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5903.

im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5709, durch eine Linie vom nördlichsten Punkt der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5709 zum südlichsten Punkt der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5710, durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5710, 5711, 1824/18, 1824/17, 1824/16, 1824/15, 1824/14, 1824/13, 1824/12, durch eine Linie in der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1824/12 vom nördlichsten Punkt der Flurstücksgrenze bis zum Auftreffen auf der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5902

(Rappengasse), durch Teile der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5902, durch einen Teil der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2370/3 (Rappengasse), durch einen Teil der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1817/7 (Johannesstraße), durch die südliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1807/8, durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 1807/11, 1807/7, 1807/6 sowie durch Teile der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücks 1807/9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

1809/8, 1809/6, 1810/1, 1813/3, 1815/2, 1815/3, 1817/8, 1819/4, 5817, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 1822/3, 5823, 5824, 5832, 5833/1, 5834/1, 5835/1, 5836, 5837, 5838, 5839, 5840, 5841, 5842, 5843, 5843/1, 5844, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5850, 5851, 5852, 5853, 5854, 5855, 5856, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5867, 5868, 5869, 5870, 5871, 5872, 5873, 5874, 5875, 5876, 5877, 5878, 5879, 5880/1, 5881, 5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887, 5888, 5889, 5890, 5891, 5894, 5895, 5896, 5897, 5898, 5899, 5900, 5902, 5908, 5909, sowie Teilflächen der Flurstücke 5893 (Adolf-Cuntz-Straße), 5901 (Im Sand), 5906 (Josef-Diebold-Straße) und 5912

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Kreisverwaltung hat im Bebauungsplangebiet „Ost“ der OG Harthausen in größerer Anzahl Verstöße gegen den Bebauungsplan festgestellt. Die größte Zahl der Verstöße ergibt sich in Bezug auf die Einfriedungen. Weitere Überschreitungen ergeben sich in Bezug auf die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie der regulären Grundflächenzahl in Bezug auf Terrassen.

Die erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen zu Einfriedungen zeigen, dass der private Gestaltungswille der Bauherren offenkundig andere Einfriedungsformen verlangt als im Bebauungsplan bislang zulässig sind. Weiterhin scheinen die Vorgaben zur zulässigen Versiegelung teilweise zu eng gefasst.

Die Ortsgemeinde hat daher ihre ursprüngliche Gestaltungsabsichten hinterfragt. Soweit die grundsätzlichen Ziele der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Planung nicht betroffen sind, möchte die Ortsgemeinde

Harthausen nun dem überwiegenden Teil der gegebenen Verstöße durch eine Bebauungsplanänderung abhelfen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Bebauungsplan-Änderung ist es insbesondere, den Grundstückseigentümern größere Gestaltungsfreiheiten bei der Ausgestaltung möglicher Bauvorhaben einzuräumen.

3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Inhalte der Planänderung

Die Änderung 2 zum Bebauungsplan „Ost“ umfasst vier inhaltliche Bereiche:

4.1 Aufhebung der Begrenzung der zulässigen Grundfläche

Die Festsetzung, wonach im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 die maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück 130 qm beträgt, sofern sich nicht aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ein geringeres Maß ergibt, führt in der Praxis zu Interpretationsschwierigkeiten, da unklar ist, ob sich die zulässige Überschreitung auf die im Plan festgesetzte GRZ oder das Maß von 130 m² ergibt. Nachdem die Festsetzung ohnehin erst bei Grundstücken mit mehr als 433 m² zum Tragen kommt und nur wenige Grundstücke dieses Maß überschreiten, kann der Empfehlung der Kreisverwaltung, diese Festsetzung zu streichen, gefolgt werden. In Bezug auf die Eingriffe in Natur und Landschaft und den entwässerungstechnischen Belangen ist die Änderung nicht relevant, da die betreffenden Berechnungen auf Grundlage der GRZ-Festsetzung erfolgten.

4.2 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Kreisverwaltung hält die bislang getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für zu eng und empfiehlt die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen statt mit 50 % mit 100 % festzusetzen. Damit wäre insgesamt eine Versiegelung von 0,6 möglich, wie dies auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne gesondert reduzierte GRZ zulässig wäre.

Die GRZ ist jedoch maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Insofern hätte eine Anhebung der GRZ weiterreichende Auswirkungen.

In Bezug auf die Eingriffe in Natur und Landschaft sind die durch die Anhebung der zulässigen Überschreitung der GRZ entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft – da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren abgewickelt wird - entsprechend der Legaldefinition in § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Um auch den entwässerungstechnischen Belange Rechnung zu tragen, wird eine Überschreitung der bislang festgesetzten Grundflächenzahl um weitere 50 % nur dann zulassen, wenn das Niederschlagswasser der betreffenden Flächen auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht wird.

4.3 Überschreitung der Grundflächenzahl für Terrassen

Etlliche Abweichungen vom bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich im Bestand in Bezug auf die Überschreitung der regulären Grundflächenzahl in Bezug auf Terrassen. Maßgebend ist hier, dass Terrassen als Teil des Gebäudes zu sehen sind und dementsprechend auf die festgesetzte GRZ voll anzurechnen sind.

Planerische Absicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war, dass Terrassen als zulässige Nebenanlagen gewertet werden, die nur in Bezug auf die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Klarstellend soll daher geregelt werden, dass Terrassen wie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu berücksichtigen sind. Dies kann auch für überdachte Terrassen gelten, jedoch nur, wenn sie nicht mit Seitenwänden versehen sind.

4.4 Einfriedungen

Die größte Zahl der Abweichungen vom bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich in Bezug auf die Einfriedungen. Die bisherigen Festsetzungen zu

Einfriedungen in den Wohngebieten (max. 1,25 m über OK Gehweg an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, 0,80 m ab den straßenseitigen Grundstücksgrenzen) wurden zur Vorbeugung von Nachbarschaftsstreitigkeiten sowie um den Belangen der Sichtverhältnisse im Straßenverkehr Rechnung zu tragen, getroffen.

Die jüngere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes stellt sehr hohe Anforderungen an gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Kreisverwaltung regt daher seit einiger Zeit an, auf Festsetzungen zu Einfriedungshöhen zu verzichten. Maßgebend sind dann die Landesbauordnung sowie das Nachbarrecht.

Die Landesbauordnung lässt in Wohngebieten Einfriedungen bis 2 m Höhe baugenehmigungsfrei und ohne Abstandsflächen zu. In Gewerbegebieten gilt keine Höhenbegrenzung.

Im Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz ist folgendes geregelt:

§ 39 Einfriedungspflicht

(1) Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist der Eigentümer eines Grundstücks auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet, sein Grundstück einzufrieden, wenn dies zum Schutz des Nachbargrundstücks vor wesentlichen Beeinträchtigungen erforderlich ist, die von dem einzufriedenden Grundstück ausgehen.

(2) Soweit baurechtlich nicht anderes vorgeschrieben ist oder gefordert wird, richtet sich die Art der Einfriedung nach der Ortsübung. Lässt sich eine ortsübliche Einfriedung nicht feststellen, so gilt ein 1,2 m hoher Zaun aus festem Maschendraht als ortsüblich. Reicht die nach Satz 1 oder 2 vorgeschriebene Art der Einfriedung nicht aus, um dem Nachbargrundstück angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen zu bieten, so hat der zur Einfriedung Verpflichtete die Einfriedung in dem erforderlichen Maße zu verstärken oder zu erhöhen.

Nachbarrecht ist nachgiebiges Recht, d.h. im gegenseitigen Einvernehmen können sich zwei Nachbarn auf weitergehende Lösungen verständigen.

Aufgrund der Vielzahl von Verstößen gegen die Einfriedungsfestsetzungen kommt entweder eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen oder eine komplette Streichung der Einfriedungsfestsetzungen in Betracht. Eine Änderung der Festsetzung dahingehend, dass nur ein Teil der Überschreitungen legalisiert wird, würde bei Widerspruchsverfahren von dann immer noch betroffenen Grundstückseigentümern mit hoher Wahrscheinlichkeit als Willkür ausgelegt werden, zumal kein städtebaulich zwingender Grund für bestimmte Einfriedungshöhen darlegbar ist.

Daher erfolgt eine komplette Streichung der Festsetzung, da im Konfliktfall zwischen zwei Nachbarn das Nachbarrecht in Verbindung mit der Landesbauordnung ausreichende Regelungen enthält.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Für die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht kein Änderungsbedarf. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Festsetzungen zu Dachgauben, obwohl auch hier durch die Kreisverwaltung Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgestellt wurden.

Eine nachträgliche Legalisierung dieser Verstöße würde die städtebauliche Ordnung im Baugebiet "Ost" nachhaltig stören. Die Ortsgemeinde hält daher an den sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes fest.

4.6 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan wird rechnerisch durch die Anhebung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von ca. 3.850 m² ermöglicht. Auf dieser Fläche ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion sowie der Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna zu erwarten. Soweit die Flächen nicht ohnehin bereits im Bestand versiegelt sind, sind nur private Gartenflächen betroffen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.