Ortsgemeinde Hauenstein

Teilbebauungsplan

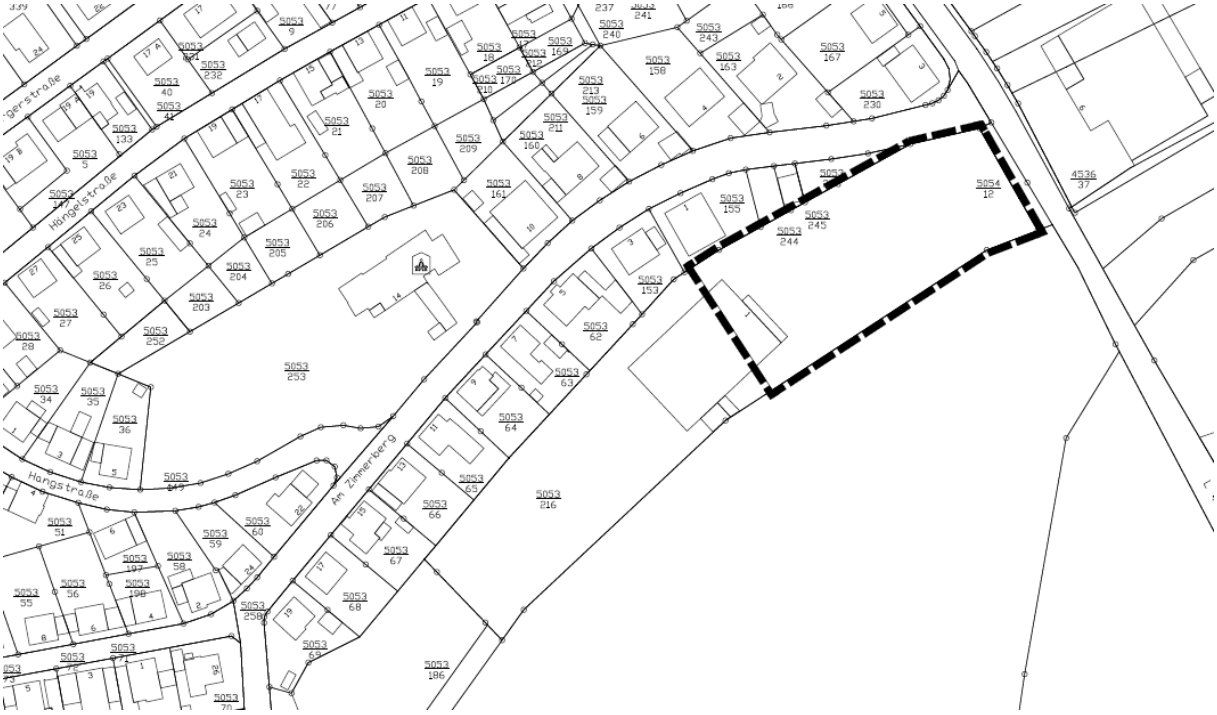
für das Gebiet „Zimmerberg“

1. Änderung

Begründung

Fassung: Entwurf

Stand: 25.07.2025



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN 3

II VERFAHRENSVERMERKE 4

III ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG 5

IV PLANGEBIET 5

V ANGEWENDETES VERFAHREN 5

VI PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

VII PLANINHALTE 6

VIII WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 7

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

II VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hauenstein hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hauenstein hat in seiner Sitzung am __.__.2025 den Entwurf der Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf der Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ wurde im Zeitraum vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2025 gewürdigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hauenstein hat in seiner Sitzung am __.__.2025 den Entwurf der Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2025 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Änderung des Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Zimmerberg“ als Satzung wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Teilbebauungsplanes mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Anlass für die vorliegende Änderung liegt in der besonderen städtebaulichen Situation eines Teilbereichs am Rand des Geltungsbereichs des bestehenden Teilbebauungsplans für das Gebiet „Zimmerberg“ (rechtskräftig seit 1956). Der betroffene Bereich befindet sich in einer städtebaulichen Randlage innerhalb des Plangebiets und hat sich nach der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht, weder strukturell noch funktional, in die geplante Wohnbebauung eingebunden. Historisch handelte es sich bei dem Grundstück um eine gewerblich genutzte Fläche – zunächst in Form einer Schuhfabrik.

Trotz der Einbeziehung in das Plangebiet wurden die damaligen Festsetzungen, insbesondere zur architektonischen Gestaltung der Hauptgebäude (Bauweise, Geschossigkeit, Giebelhausbindung, Dachneigung, Firstrichtung) sowie auch Nebenanlagen (Mauern) auf den gesamten Umgriff übertragen – einschließlich des gewerblich geprägten Randbereichs. Diese pauschale Übertragung hat sich im Rückblick als nicht zielführend erwiesen. Die ursprüngliche Absicht, eine einheitliche Wohnstruktur zu schaffen, wurde in diesem Bereich nie umgesetzt. Die Bebauung orientierte sich bereits damals nicht vollständig an der ursprünglichen Wohngebietstypologie des Plans, sondern stellte sich als eigenständiger Gebäudetyp in Maß, Proportion und Nutzung dar.

Die aktuell geltenden gestalterischen Festsetzungen, insbesondere die ausschließliche Zulässigkeit von Giebelhäusern mit definierter Dachneigung und Firstrichtung, führen daher im gegebenen Einzelfall zu einer planerischen Unstimmigkeit: Sie reflektieren nicht die tatsächliche städtebauliche Entwicklung und stehen im Widerspruch zu der faktischen Neubebauung und Nutzungssituation, die sich in den vergangenen Jahren an dieser Stelle etabliert hat.

Um diesen Umstand zu korrigieren und die Planinhalte an die real vorhandene städtebauliche Entwicklung anzupassen, werden die betreffenden Festsetzungen nunmehr angepasst. Ziel ist es, durch diese Änderung eine sachgerechte und ortsverträgliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans insgesamt in Frage zu stellen.

IV PLANGEBIET

Die Änderungen des Textbebauungsplanes beschränken sich auf Teile des Flurstücks 5053/16 mit einer Fläche von ca. 3.473 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

V ANGEWENDETES VERFAHREN

Die Änderung des Teilbebauungsplanes für den Bereich „Zimmerberg“ kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 2 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

VI PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich gestalterische Festsetzungen des bestehenden Teilbebauungsplans „Zimmerberg“ im konkret benannten Teilbereich angepasst. Die grundlegende Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Weder die Ziele der Landes- noch der Regionalplanung werden dementsprechend durch diese Änderung berührt. Ebenso ergeben sich keine Auswirkungen auf die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den in Ziff. IV beschriebenen räumlichen Geltungsbereich; sämtliche übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zimmerberg“ behalten ihre Gültigkeit und bleiben vollumfänglich wirksam.

VII PLANINHALTE

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung verfolgen das Ziel, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu vereinfachen, an heutige Anforderungen anzupassen und die städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Maß an Flexibilität auszugestalten, ohne dabei wesentliche städtebauliche Qualitäten aufzugeben.

Mit der ersatzlosen Streichung der Regelung zu den Grenzabständen in C.1 wird auf die Regelungen der jeweils geltenden Landesbauordnung verwiesen, die für die Einhaltung von Abstandsflächen und bauordnungsrechtlichen Grenzabständen ohnehin maßgeblich ist. Die ursprüngliche Formulierung war gegenüber den Vorschriften der Bauordnung redundant und könnte gegebenenfalls sogar zu Auslegungsunsicherheiten führen. Durch den Verzicht auf eine eigenständige Festsetzung wird der Bebauungsplan an die systematische Zuständigkeit des öffentlichen Baurechts angepasst und zugleich rechtssicherer gestaltet. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen bieten ausreichende Sicherung, dass ein angemessenes Verhältnis von Bebauung und Abstand gewährleistet bleibt. Durch die Streichung der festgesetzten Bauweise erhöht man in diesem Bereich ebenfalls die Flexibilität.

Mit der Aufnahme der Möglichkeit einer 1-geschossigen Bebauung soll eine größere gestalterische und funktionale Flexibilität für Bauherren ermöglicht werden. Dies eröffnet zusätzliche städtebauliche Optionen, etwa für kleinere Baukörper oder Wohnformen mit reduziertem Flächenbedarf. Die städtebauliche Grundstruktur sowie das angestrebte Ortsbild bleiben hiervon unberührt, da die zulässige Bandbreite von 1 bis 2 Geschossen bereits im bisherigen Konzept enthalten war und sich die 3-Geschossigkeit weiterhin ausschließlich auf die vier straßenabgewandten Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus beschränkt sich die Änderung auf die Streichung der Vorgaben zur Dachform (Giebelhäuser), Firstrichtung und Dachneigung sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die Regelung zu Dachaufbauten bleibt bestehen und wird beibehalten. Somit verbleibt eine klare gestalterische Leitlinie hinsichtlich der Proportionen und Unterordnung von Dachaufbauten.

Die aktuell geltende Festsetzung zur Dachform – insbesondere die ausschließliche Zulässigkeit von Giebelhäusern mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° sowie festgelegter Firstrichtung – reflektiert die tatsächliche Nutzung und städtebauliche Entwicklung dieses Grundstücks nicht mehr. Sie steht vielmehr im Widerspruch zur baulichen Realität vor Ort und verfehlt somit das ursprüngliche planerische Ziel, ein homogenes Wohngebiet mit einheitlicher Dachgestaltung zu schaffen.

Mit der nun vorgenommenen Änderung wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die formale Festlegung auf bestimmte Dachformen und -neigungen entfällt für diesen Teilbereich. Lediglich die bestehende Regelung zu Dachaufbauten bleibt erhalten, um eine gestalterische Einbindung sicherzustellen. Die Änderung dient damit der städtebaulichen Klarstellung und Korrektur eines Planungsüberhangs aus der Zeit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans. Sie ermöglicht eine sachgerechte und funktional angemessene Entwicklung des Grundstücks unter Berücksichtigung der historischen Nutzungsstruktur und der baulich-faktischen Gegebenheiten vor Ort.

Mit der ersatzlosen Streichung von E.2 entfällt eine gestalterische Detailregelung zur Ausführung von verputzten Mauern zwischen den Gebäuden. Der Verzicht auf diese Festlegung wird damit begründet, dass die Gestaltung solcher Einfriedungen regelmäßig untergeordnete Bedeutung für die städtebauliche Grundstruktur hat und in der Regel durch das Ortsbild, die Nutzung sowie durch bauordnungsrechtliche Regelungen hinreichend gesteuert wird. Eine planerische Festsetzung zu Materialität und Höhe von Trennmauern ist nicht erforderlich, da weder gestalterische Missstände zu erwarten sind noch städtebauliche Konflikte ohne eine solche Regelung entstehen würden.

VIII WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung werden keine städtebaulich nachteiligen Effekte erwartet. Die Umgebung ist von einer heterogenen Dachlandschaft geprägt. Die bisherige strikte Gestaltungsvorgabe ist nicht mehr zeitgemäß und steht in Widerspruch zu aktuellen Bau- und Wohntrends. Die geplante Änderung unterstützt eine maßvolle Weiterentwicklung des Bebauungsplangebietes an heutige Gegebenheiten unter Berücksichtigung gestalterischer Qualität.