

Bauleitplanung

Gemeinde Breitscheid

2. Änderung des Bebauungs- planes „Am Berg II“, Gemarkung Gusternhain

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung/Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4
4. Planverfahren	4

1. Veranlassung/Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe schränkt die Bebaubarkeit erheblich ein. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg II“ soll daher die Festsetzung der Traufhöhe herausgenommen werden.

Dadurch wird den Bauherren eine größere planerische Freiheit gewährt, ohne dass das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

Die textliche Festsetzung 1.2, die die maximal zulässige First- und Traufhöhe regelt, wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig wie folgt geändert (Die Änderungen sind gestrichen hervorgehoben):

„Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, ~~und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,00 m, jeweils gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).~~

Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.

Die festgesetzte ~~Tauf-~~ Firsthöhe darf für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche um maximal einen Meter überschritten werden, wenn als Messpunkt die vorhandene Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses des auf dem südlichen Grundstück angrenzenden Gebäudes (Flurstück 6/3) gewählt wird.“

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde zusätzlich in der textlichen Festsetzung das Wort „Kellergeschoss“ durch „unterstes Geschoss“ ersetzt. Auch wurden zur Verdeutlichung zur Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe zwei Abbildungen in die Festsetzungen aufgenommen.

Weitere Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen der Ausgleichsfläche werden ebenfalls nicht geändert.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Baugebietes liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gusterhain, in Flur 2, und mit einer kleinen Fläche in Flur 3. Er wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Feldweg und teilweise landwirtschaftliche Flächen
- Im Osten: Feldweg und landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden: Straße „Am Berg“ weitere Wegeparzelle und die bebauten Grundstücke „Am Berg“ Nr. 12, 14, 16, 18 und 20
- Im Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Breitscheid, in Flur 11. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt.

Im Norden: Hutefläche
Im Osten: Wegeparzelle
Im Süden: Hutefläche
Im Westen: Gewässer „Aubach“, dahinter beginnt die Gemarkung Rabenscheid

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären. Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Festsetzung der Traufhöhe gestrichen. Hierdurch kann kein größerer Eingriff entstehen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Änderungen für die Ausgleichsfläche sind nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

4. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bauleitplan wurde daher im einstufigen Verfahren aufgestellt.

Es gab keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wurde daher abgesehen.

24.06.2019

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

