

GEMEINDE WINTERSHEIM

in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan

IN DEN ZEHN MORGEN – 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

GP 18.10.2017

5. Ausfertigung

(AW) Begr-2231-GP

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER**

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@planungsbuero-hendel.de

1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde WINTERSHEIM beabsichtigt, den Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN, der am 02. August 2002 rechtskräftig wurde zu ändern, um bezüglich der zulässigen Dachformen und –farben einen etwas größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) + (3) BauGB durchgeführt. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Der Bebauungsplan enthält folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung von Dächern gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO:

DACHFORM

„Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 28° - 45° zulässig. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.“

In der bebauten Ortslage der Gemeinde Wintersheim befinden sich auch Ein- und Zweifamilienhäuser mit Walmdächern, so dass diese für Wintersheim als üblich angesehen werden können. Entsprechend sollen Walmdächer auch im Bereich des Baugebietes IN DEN ZEHN MORGEN zugelassen werden und dabei die Mindestneigung auf 20° festgesetzt werden. Die entsprechende gestalterische Vorschrift wird wie folgt umformuliert:

Es sind nur symmetrisch geneigte Sattel und Walmdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.

DACHFARBE

„Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun oder Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünzte Flachdachgaragen.“

Ebenfalls im Ortsbild vorhanden und üblich sind Dacheindeckungen in der Farbe anthrazit. Hinzukommt, dass diese Farbe aktuell wieder verstärkt zur Anwendung kommt, so dass sie im Bereich des Baugebietes IN DEN ZEHN MORGEN ebenfalls zugelassen werden soll. Die gestalterische Vorschrift soll dann folgenden Wortlaut haben:

Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun, anthrazit oder Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.


Die sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, Bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise/Empfehlungen behalten auch weiterhin ihre Geltung.

EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 (2) + (3) BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe in Natur oder Landschaftsbild verbunden.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 18.10.2017



Merkel