

# ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEHLERT-OST“

## ORTSGEMEINDE GEHLERT



## VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan  
bestehend aus:

### Planurkunde als Textbebauungsplan

#### Textteil I. Textliche Festsetzungen

#### II. Begründung

### Bebauungsplan nach § 13 BauGB

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
gem. §§ 3, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Stand: 25.03.2020

**RU-PLAN Redlin+Renz**  
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen  
Tel.: 06435 / 5090-0  
Fax: 06435 / 5090-20  
Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)



## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen.....	3
II.	Begründung.....	5
1.	Planungsanlass.....	5
2.	Planungserfordernis / Gegenstand der Planänderung.....	5
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
4.	Verfahren .....	5

### Impressum

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Gehlert

**Auftragnehmer:** RU-PLAN Redlin+Renz

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin

#### Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. §§ 3,4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB  
Stand: 25.03.20
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand:

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Hinweis:*

*Die nachstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gehlert-Ost“ und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehlert-Ost“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.*

*Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehlert-Ost“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.*

*Rechtsgrundlagen:*

*Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung*

### **Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung**

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Nr. 3.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird wie folgt geändert bzw. ergänzt (**Änderungen bzw. Ergänzungen sind unterstrichen und in Fettdruck hervorgehoben**):

3.1 Dachform

zulässig sind:

WA-Gebiet: Satteldächer, Walmdächer, **Flachdächer**

bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig

MD-Gebiet: wie vor

MI-Gebiet: wie WA-Gebiet, bei Gewerbebetrieben sind auch **Flach-oder** Sheddächer zulässig.

Die Mindestdachneigung wird auf 17° festgesetzt. Sie soll 48° nicht übersteigen.

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

---

### **Ausfertigung**

Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Gehlert, den \_\_\_\_\_

---

Elsabe Giese

Ortsbürgermeisterin

Siegel

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gehlert-Ost“ der Ortsgemeinde Gehlert aus dem Jahre 1985 beinhaltet für die unterschiedlichen Baugebiete differenzierte bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die Dachform. Für das WA- und MD-Gebiet sind bislang nur Sattel- und Walmdächer, bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Innerhalb des festgesetzten MI-Gebiets sind für Gewerbebetriebe außerdem Flach- oder Sheddächer zulässig.

Um den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen sollen zukünftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flachdächer generell zulässig sein.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 09.09.2019 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Gehlert-Ost“ gefasst.

### 2. PLANUNGSERFORDERNIS / GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1 zur Dachgestaltung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans beinhaltet die Vorgaben zu den Dachformen wie unter Ziff. 1 erläutert. Die Zulässigkeit von Flachdächern war bislang nur innerhalb des MI-Gebiets festgesetzt und soll nun auch innerhalb des WA- und MD-Gebiets möglich sein.

Die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn soll nicht zu stark eingeschränkt werden, was auch durch Rechtsprechung untermauert wird und dem gegenwärtigen Planungswunsch vieler Bauherren entspricht. Hiermit soll eine zeitgenössische moderne Baukultur (z.B. Bauhausstil) ermöglicht werden.

Weiterhin beinhaltet die Festsetzung Nr. 3.1, dass für geneigte Dächer eine Minstdachneigung von 17° gilt; diese soll 48° nicht übersteigen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Diese Gestaltungsvorgaben werden unverändert beibehalten.

Die Planänderung erfolgt als sog. Textbebauungsplan.

### 3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg werden nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### 4. VERFAHREN

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Gehlert-Ost“ ist eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen. Die Grundzüge der

Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.