

Gemeinde Linden
Verbandsgemeinde Hachenburg



Änderung
Bebauungsplan „Neuen Garten“

Unterlagen bestehend aus:

PLANURKUNDE ALS TEXTBEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
II. BEGRÜNDUNG

Planungsträger: Ortsgemeinde Linden
57629 Linden

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen

II. Begründung

1. Planungsanlass

2. Planungserfordernis

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Verfahren

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

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

I. Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung

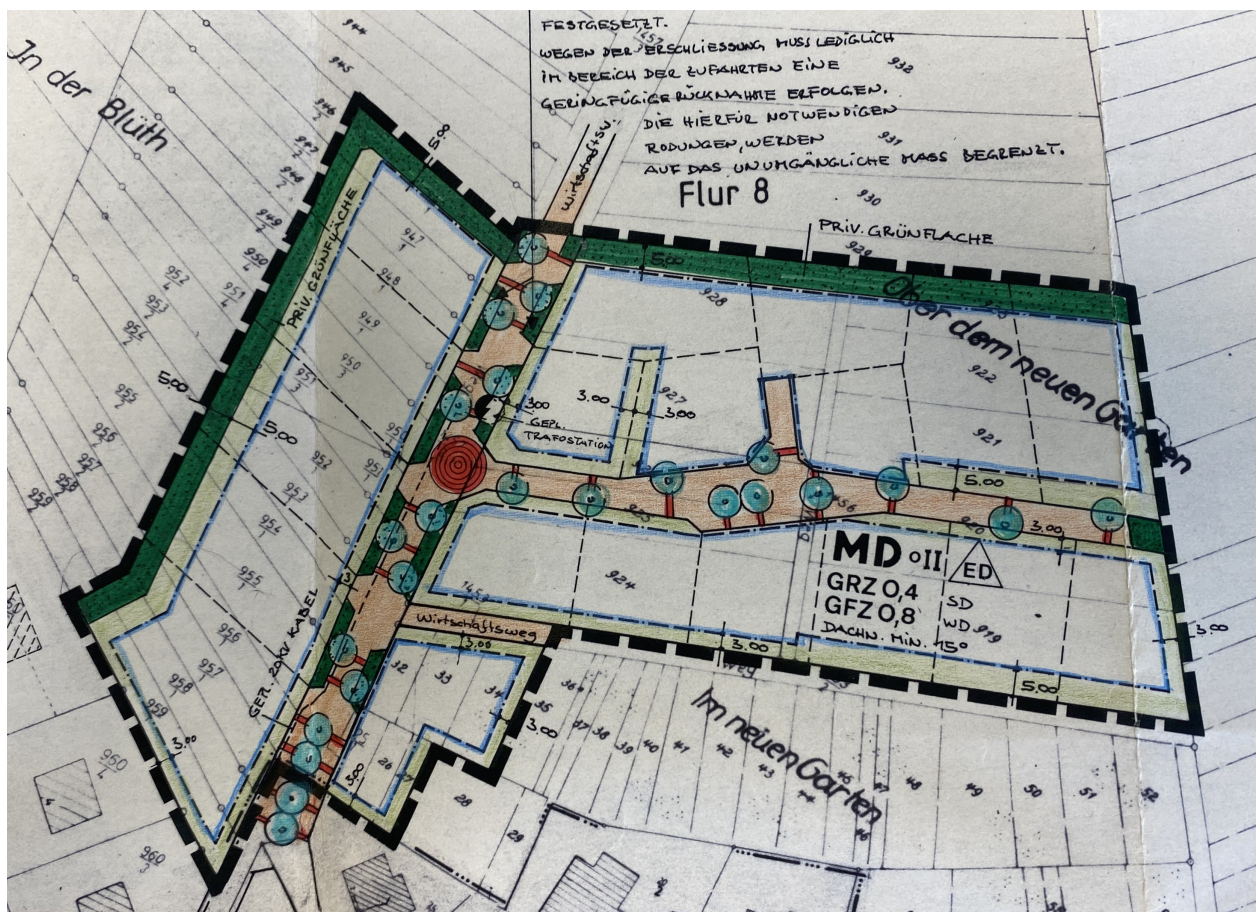
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

1.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuen Garten“ sind zusätzlich auch Pultdächer zulässig.

Hinweis:

Die nachstehende Textfestsetzung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neuen Garten“ und dessen Änderung und gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuen Garten“ und der Änderung des vorgenannten Bebauungsplans werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuen Garten“ und der Änderung bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit. Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBauO) in der zurzeit geltenden Fassung



Auszug aus der Planzeichnung Bebauungsplan „Neuen Garten“

II. Begründung

1. Planungsanlass

Die letzte Änderung des rechtskräftige Bebauungsplan „Neuen Garten“ der Ortsgemeinde Linden aus dem Jahre 2018 setzt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Dachform als Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD) fest. Um den Planungswünschen vieler Bauherren entgegen zu kommen sollen zukünftig auch Pultdächer (PD) generell zulässig sein. Der Ortsgemeinderat hat daher am 17.12.2021 einen Beschluss zur entsprechenden Änderung des Bebauungsplans „Neuen Garten“ gefasst.

2. Planungserfordernis

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans mit SD und WD gekennzeichnet. Die Planänderung erfolgt als sogenannter 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 „Neuen Garten“ 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, da die Änderung der Dachform keinen nennenswerten Eingriff in die Umwelt vornimmt.

III. Hinweise

1. **Direktion Landesarchäologie, Koblenz:**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Jedoch können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

2. **Deutsche Telekom GmbH, Koblenz:**

Bei Veränderungen an den Leitungen, im Zuge möglicher Baumaßnahmen, ist die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz zu informieren und entsprechende Maßnahmen abzusprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH verwiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Deutschen Telekom GmbH, Koblenz, nicht zulässig sind.

Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den 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.

Linden,.....

.....
Roland Müller
(*der Bürgermeister*)

Müschelbach,.....

.....
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub
(*Planer*)