

BEGRÜNDUNG ZUR 3.ÄNDERUNG.

INHALT

1.0 GELTUNGSBEREICH

2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.0 ANLASS DER ÄNDERUNG

4.0 ZIELE DER ÄNDERUNG

5.0 UMFANG DER ÄNDERUNG

6.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

7.0 ABWÄGUNG

Plansatz stimmt mit be-  
kanntgemachten Unterlagen  
überein.

Hagenbach, den 14. Feb. 1994  
Verb.Gde. Verwaltung

Im Auftrag:



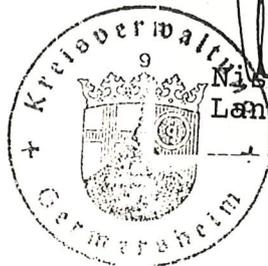
Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
Es werden keine Bedenken wegen  
Rechtsverletzung erhoben.

AZ.: 610-13/HAG

Germersheim, den 20.01.1995

**Kreisverwaltung**

-Untere Bauaufsichtsbehörde-



Nissl Müller  
Landrat

### 1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" umfaßt das gesamte Plangebiet, einschließlich der textlichen Festsetzungen.

### 2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 01.06.1988, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, bleibt die Nutzung unverändert.

### 3.0 ANLASS DER ÄNDERUNG

Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" wurde erforderlich, da sowohl Plan, als auch Textteil in verschiedenen Punkten geändert werden sollten.

Der Anlaß für diese Änderung waren Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen und Bebauungsplanänderungen, die in den vergangenen Jahren von der Ortsgemeinde beschlossen worden sind.

Dadurch wurde das bestehende städtebauliche Konzept und das Wohnumfeld im Nachhinein modifiziert, was zur Benachteiligung oder Beeinträchtigung benachbarter Grundstückseigentümer führen konnte.

Desweiteren ist in einigen Fällen eine Rechtsunsicherheit entstanden, die die Durchsetzung des städtebaulichen Konzept beeinträchtigen konnte.

Aus diesen Gründen war es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, und die erteilten Änderungen, Ausnahmen, und Befreiungen planerisch einzuarbeiten.

Das Plankonzept wurde auf der Grundlage der neuen Grundstücksstruktur überarbeitet und den heutigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Erfordernissen angepaßt.

#### 4.0 ZIELE DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist in erster Linie, die Rechtssicherheit des Planwerks sicherzustellen und die bisher erteilten Befreiungen, Ausnahmen und Änderungen in die Planung einfließen zu lassen.

Darüberhinaus ist es wichtig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Als Teilziele sind zu nennen:

- Durch Gestaltfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachneigung und Dachaufbauten ein ansprechendes Siedlungsbild zu erreichen.
- Vermeidung von nicht notwendiger Flächenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen.
- Durch neu formulierte Festsetzungen bezüglich Garagen und Stellplätzen, Außenanlagen und Vorflächen sowie Kniestockhöhen, soll der Notwendigkeit weitere Befreiungen und Ausnahmen entgegengewirkt werden.

## 5.0 UMFANG DER ÄNDERUNGEN

Im einzelnen wurden folgende Änderungen im Plan durchgeführt:

a) Differenzierung der Bauweisen  
(Änderung der Nutzungsschablonen)

Im Bebauungsplan waren bisher für das gesamte Baugebiet überwiegend die offene und vereinzelt auch die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der 3. Änderung wurden die Bauweisen entsprechend dem tatsächlichen Bestand ausgewiesen. So wurde z.B. in den Bereichen, wo Doppelhäuser entstanden sind, die Festsetzung "nur Doppelhäuser zulässig" festgesetzt. Das gleiche wurde auch für die Bereiche mit den Hausgruppen vorgenommen (siehe Nutzungsschablonen C, D, E). Ansonsten blieb die offene Bauweise unverändert.

b) Reduzierung der Dachneigung

Für das gesamte Baugebiet war eine Dachneigung von  $30^\circ - 40^\circ$  vorgeschrieben. Um jedoch eine größere Vielfalt zu erreichen, ohne daß der Wohncharakter des Plangebietes entscheidend geändert wird, wurde die Dachneigung auf  $25^\circ - 38^\circ (\pm 3^\circ)$  festgesetzt.

- c) Ergänzung des Planes bezüglich der Befreiungen zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Dies betrifft folgende Grundstücke:

6493, 6496/1, 6499/1 6502/1, 6513/1, 6520, 6530, 6538,  
6544/2, 6546, 6557, 6592, 6603, 6609, 6623/1, 6627, 6630, 6631,  
6639, 6640, 6671/2, 6672/1, 6680/1, 6687/1, 6703/2, 6709/2,  
6709/3, 6727/2, 6728/2, 6735, 6746/1, 6754, 6765/7,  
6769/4, 6769/10, 6771/1, 6780, 6787, 6793, 6796, 6801,  
6803, 6805/3, 6809, 6813/3, 6814/1, 6814/4, 6817,  
6837/3, 6839/2, 6840/1 und 6842/2.

- d) Änderung des Planes bezüglich der Befreiungen auf Abänderung der Hauptfirstrichtung.

Dies betrifft folgende Grundstücke:

6588, 6810.

- e) Ergänzung bzw. Änderung der bereits bestehenden textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten:

- 1) Garagen und Stellplätze:

In den früheren Festsetzungen waren Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, was zu zahlreichen Befreiungen geführt hat.

Die Bebaubarkeit für Garagen und Stellplätze ist verbessert worden. Garagen und Stellplätze sind nun auch außerhalb der Bauflächen (innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß LBauO) zulässig, solange die hintere Baugrenze, bzw. deren Verlängerung nicht überschritten wird. Dadurch soll eine Gartenzone in den hinteren Grundstücksstreifen von Bebauung freigehalten werden.

2) Dachaufbauten, Nebengiebel:

Bisher war im Bebauungsplan die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.

Zur besseren Ausnutzung und Belichtungsmöglichkeit der Dachgeschoße, sollen Dachaufbauten als Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben bei eingeschossigen Gebäuden zulässig sein.

Desweiteren wurden Nebengiebel in Ausführung und Ausmaßen reguliert.

3) Außenanlagen und Vorflächen:

Aus Sichtschutzgründen wurden folgende Höhen geändert:

- die Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen von 1.00m auf 1.30m,
- die Holzzäune und Holzflechtzäune im Gartenbereich von 0.80m auf 1.50m.

4) Kniestock:

Aufgrund der neuen Definition der Kniestockhöhe (gemessen wird die Höhe von OK Rohdecke Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Dachhaut) sowie einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses wurde die Höhe von bisher 0.75m auf 1.20m angehoben.

5) Flächenversiegelung und ökologische Empfehlung:

Die schriftlichen Festsetzungen wurden aus ökologischen Gründen um diese beiden Punkte ergänzt. Um die zunehmende Flächenversiegelung zu verringern wurde die Anregung, die Dachflächenwässer auf dem Grundstück versickern zu lassen und die Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten, in die schriftlichen Festsetzungen zusätzlich mit aufgenommen.

## 6) AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die Schaffung von Wohnbauland. Die vorhandene Nachfrage nach Wohnungen in Hagenbach soll damit befriedigt werden.

Die in der Bebauungsplanänderung teilweise neu getroffenen Festsetzungen wie z.B.:

- die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, solange die hintere Baugrenze bzw. deren Verlängerung nicht überschritten wird,
- oder die Änderung der Dachneigung,
- sowie Zulässigkeit von Dachgauben bei eingeschossigen Gebäuden stellen auch aus landespflegerischer Sicht keine negative Auswirkungen dar.

## 7) ABWÄGUNG

Gemäß §1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Gemeinde Hagenbach ist in der Realisierung der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Nord" interessiert. Die Realisierung des Änderungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar und entspricht somit den landespflegerischen Zielvorstellungen.

Aufgestellt, Hagenbach, 25.10.94