

ORTSGEMEINDE HERMERSBERG



ERGÄNZUNGSSATZUNG „WESELBERGER- STRAÙE, 1. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

Projekt 913- 129/ Stand: Februar 2024

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hermersberg hat in seiner Sitzung am _____ die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Weselberger Straße" beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ im Nachrichtenblatt Nr. ___ der Verbandsgemeinde Waldfishbach- Buralben ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Weselberger Straße" als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- a) den Festsetzungen durch Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Hermersberg, den _____ Ortsbürgermeister _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hermersberg, den _____ Ortsbürgermeister _____

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Vorbemerkungen:

Gegenstand der 1. Änderung der vorliegenden Ergänzungssatzung ist die Änderung der zulässigen Traufhöhe sowie der Dachneigung. Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Planzeichnung bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung! Die angepassten Festsetzungen sind in rot/ ~~rot~~ (Entfall) gekennzeichnet.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet östlich der Erschließungsstraße wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet, westlich der Erschließungsstraße als Mischgebiet festgesetzt.

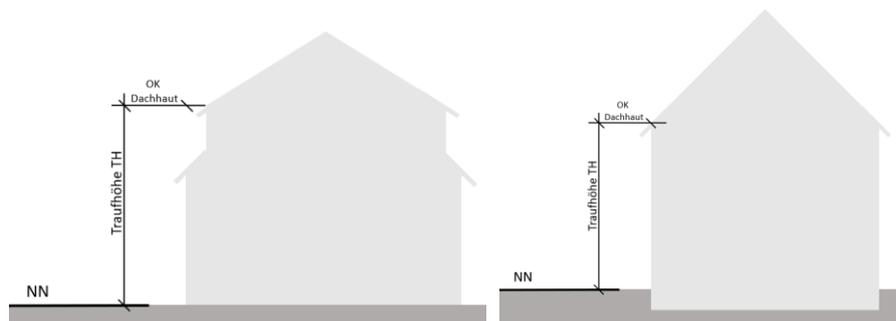
1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Innerhalb der Außenbereichssatzung sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 438 m über NN festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt (NN).



Systemskizze

1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Bauweise

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Stellplätze

Pro Mitarbeiter müssen mind. 0,4 PKW-Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche hergestellt werden.

1.7 Grünordnerische Maßnahmen

- Die in der Außenbereichssatzung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Pflanzliste siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

1.8 Oberflächenwasser

- a) Den Straßengrundstücken dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- oder sonstige Wässer zugeleitet werden. Die Versickerung der Oberflächenwasser (dazu gehört u.a. auch das anfallende Dachflächenwasser) hat auf denen eigenen Grundstücken zu erfolgen.

An der westlichen Grenze ist eine Versickerungsfläche mit einer Größe von ca. 400 m² herzustellen.

1.9 Schmutzwasser

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen.

1.10 Silos

Die vorhandenen Silos sind, soweit sie nicht benötigt werden, zu entfernen.

1.11 Lärmschutz

Der Straßenlastträger der L473 wird von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachform

- Ohne Einschränkungen -

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird für **bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe bis 8,00 m** von 0 bis 45° festgesetzt.

Die Dachneigung wird für bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe zwischen 8,00 und 9,00 m von 0 bis 25° festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachflächen wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dachbegrünung

Dachbegrünungen sind zulässig

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Rahmen der unter Punkt 1.3. max. Gebäudehöhe zulässig.

2.6 Fassaden

- ohne Festsetzung -

2.7 Einfriedungen

Von Einfriedungen in Form von dicht gepflanzten Nadelhölzern ist abzusehen, stattdessen können Laubgehölzen wie z.B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden.

2.8 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzliste zu beachten:

(Bepflanzungen entlang der L 473 sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern abzustimmen)

a) *Bäume I. Ordnung*

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Walnuss	Juglans regia
<i>b) Bäume II. Ordnung</i>	
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
<i>c) Sträucher</i>	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ginster	Cytisus scoparius

2.9 Werbeanlagen

Blinkende Leuchtreklame ist untersagt.

BEGRÜNDUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	3
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
5	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	5
6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT	7
7	ZUSAMMENFASSUNG.....	8

A B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S

Abbildung 1	Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Weselberger Straße“ (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2	Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert)	4
Abbildung 3	Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Waldfischbach- Burgalben Ausschnitt Hermersberg (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4	Höhenlage Kanaldeckel Weselberger Straße (ohne Maßstab)	6
Abbildung 4	Ergänzungssatzung „Weselberger Straße“ (ohne Maßstab)	7

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Die rechtskräftige Ergänzungssatzung "Weselberger Straße" (Rechtskraft 1999) definiert neben einem Dorfgebiet auch Mischbauflächen. Aktuell ist in beiden Gebieten die zulässige Höhe für bauliche Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO auf 8,0 m über der Traufhöhe festgelegt, wobei das vorhandene Gelände als Referenzpunkt dient. Das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück wurde zuvor für eine Lagerhalle genutzt, deren aktuelle Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Das Gebäude steht derzeit leer, und die Fläche steht somit für alternative Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

In der Ergänzungssatzung wird unter Berücksichtigung des gewachsenen Geländes, ohne Festlegung einer Firsthöhe oder einer maximalen Gebäudehöhe, eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgelegt. Die in dieser Änderung festgesetzte Traufhöhe ermöglicht unter Einbeziehung einer aktuellen Vermessung eine Traufhöhe von ca. 9,00 m (unterer Bezugspunkt bei ca. 428,80 m NN). Damit sich die Baukörper trotz der Anhebung nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben, wird zur Steuerung der maximal möglichen Gebäudehöhe zudem die zulässige Dachneigung für Gebäude mit Traufhöhen von 8 bis 9 m auf 0 bis 25 Grad reduziert.

Um unter Wahrung der örtlichen Gegebenheiten den Anforderungen zeitgemäßer Bauformen gerecht zu werden, die Flexibilität zu erhöhen und eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen, sieht die vorliegende Änderung eine Anhebung der Traufhöhe in einem für die Umgebung verträglichen Rahmen vor.

Dieser Schritt zielt darauf ab, im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine zeitnahe Folgenutzung der Fläche zu fördern. Die angestrebte Aufwertung der Fläche soll daher Raum schaffen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, durch eine minimale Anhebung der Traufhöhe eine wirtschaftliche Folgenutzung der Fläche zu ermöglichen. Um die Attraktivität der Fläche für künftige Interessenten sowie die Flexibilität zur Ausgestaltung des Grundstückes zu steigern, soll daher die Traufhöhe erhöht werden. Die weiteren Festsetzungen u.a. zur Art der Nutzung, zur Bauweise, zur Begrünung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche als auch die Planzeichnung bleiben von der hier vorliegenden Änderung unberührt.

Durch die angestrebte Wiedernutzbarmachung der Fläche wird ein gerechter, schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel gem. §1a Abs. 2 BauGB gewährleistet.

2 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Die erforderliche Änderung betrifft lediglich die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt. Da die wesentlichen maßbestimmenden Festsetzungen sowie die Bauweise unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren ist nicht mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Die Ortsgemeinde Hermersberg umfasst zwei gewerblich genutzte Grundstücke sowie drei Wohngrundstücke. Der durch die Satzung gegebene Raum ist im Bestand bereits nahezu vollständig bebaut. Im Westen befindet sich zudem eine umfangreiche Begrünung sowie ein Versickerungsbereich, welche durch die Änderung nicht tangiert werden.

Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden durch Grünflächen sowie im Osten durch den angrenzenden Siedlungsbereich begrenzt. Die Erschließung des Gebietes wird durch die Planänderung nicht tangiert und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

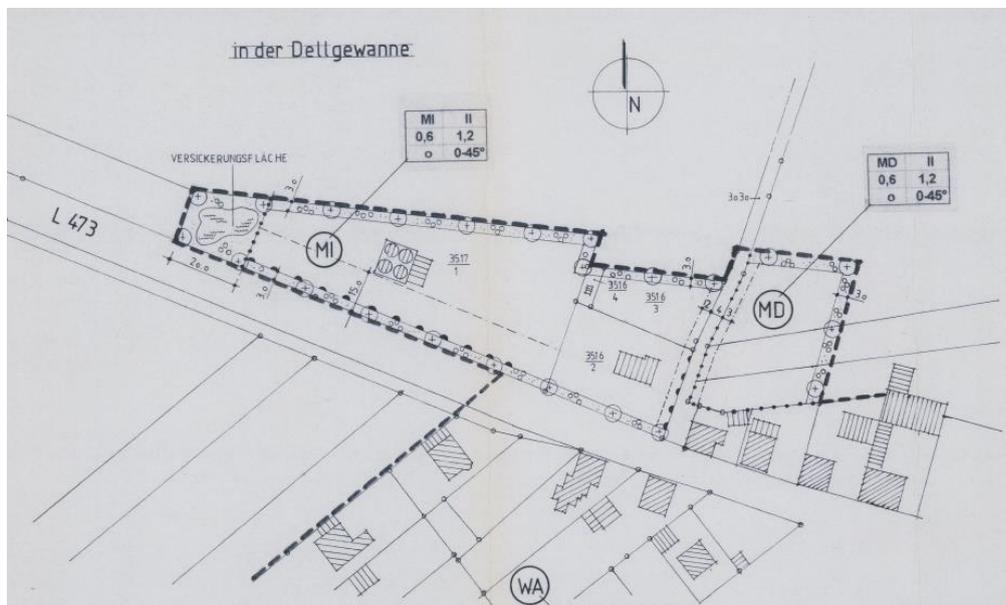


Abbildung 1 Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Weselberger Straße“ (ohne Maßstab)



Abbildung 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert)
(Quelle Bild: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - © 2021, Stand 22.02.2024)

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Belange der Raumordnung werden durch die Planänderung nicht tangiert. Da die Art der Nutzung nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung ist, bleibt die Ergänzungssatzung weiterhin ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

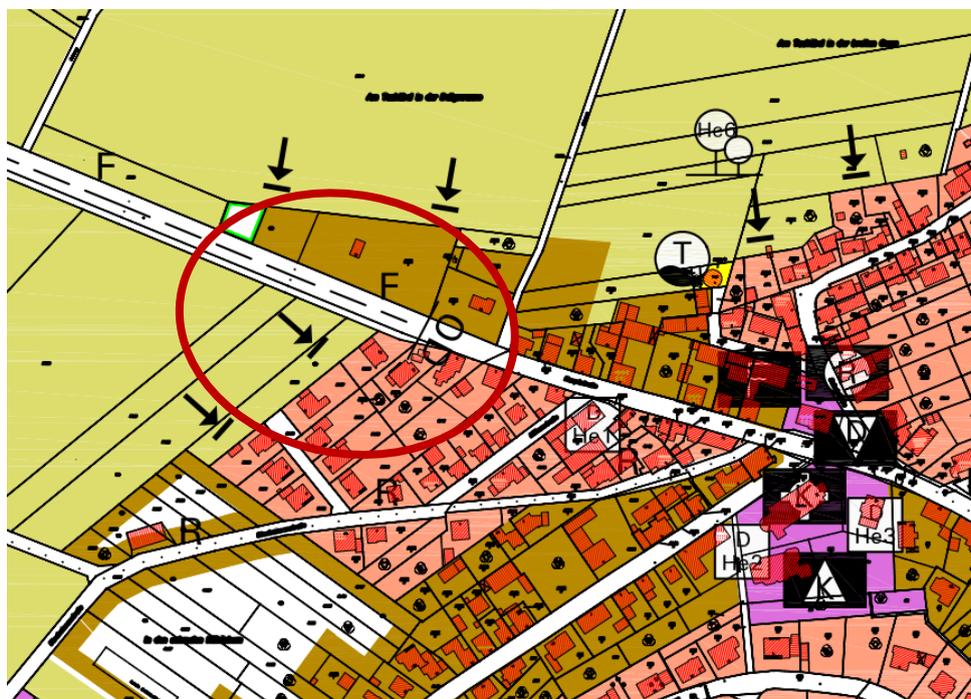


Abbildung 3 Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wald Fischbach- Burgalben Ausschnitt Hermersberg (ohne Maßstab)

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Die geplante Änderung zielt darauf ab, den Anforderungen zeitgemäßer Bauformen gerecht zu werden, die Flexibilität zu steigern und eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund sieht die vorliegende Änderung eine Anhebung der Traufhöhe in einem für die Umgebung verträglichen Rahmen vor. Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht die hier vorgenommene Flexibilisierung zudem, unter Beachtung der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen (II), die Möglichkeit zur effektiven, erweiterten Ausnutzung des Dachgeschosses.

In der Ergänzungssatzung wird unter Berücksichtigung des gewachsenen Geländes, ohne Festlegung einer Firsthöhe oder einer maximalen Gebäudehöhe, eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgelegt. Die in dieser Änderung festgesetzte Traufhöhe (438 m über NN) ermöglicht unter Einbeziehung einer aktuellen Vermessung eine Traufhöhe von ca. 9,00 m (unterer Bezugspunkt bei ca. 428,80 m NN).

Die Regelung zur Dachneigung, die mit 0-45 Grad festgelegt wurde, bleibt für Gebäude mit einer Traufhöhe bis 8, 00 m weiterhin bestehen. Damit sich die Baukörper trotz der Anhebung nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben, wird zur Steuerung der maximal möglichen Gebäudehöhe zudem die zulässige Dachneigung für Gebäude mit Traufhöhen von 8 bis 9 m auf 0 bis 25 Grad reduziert.

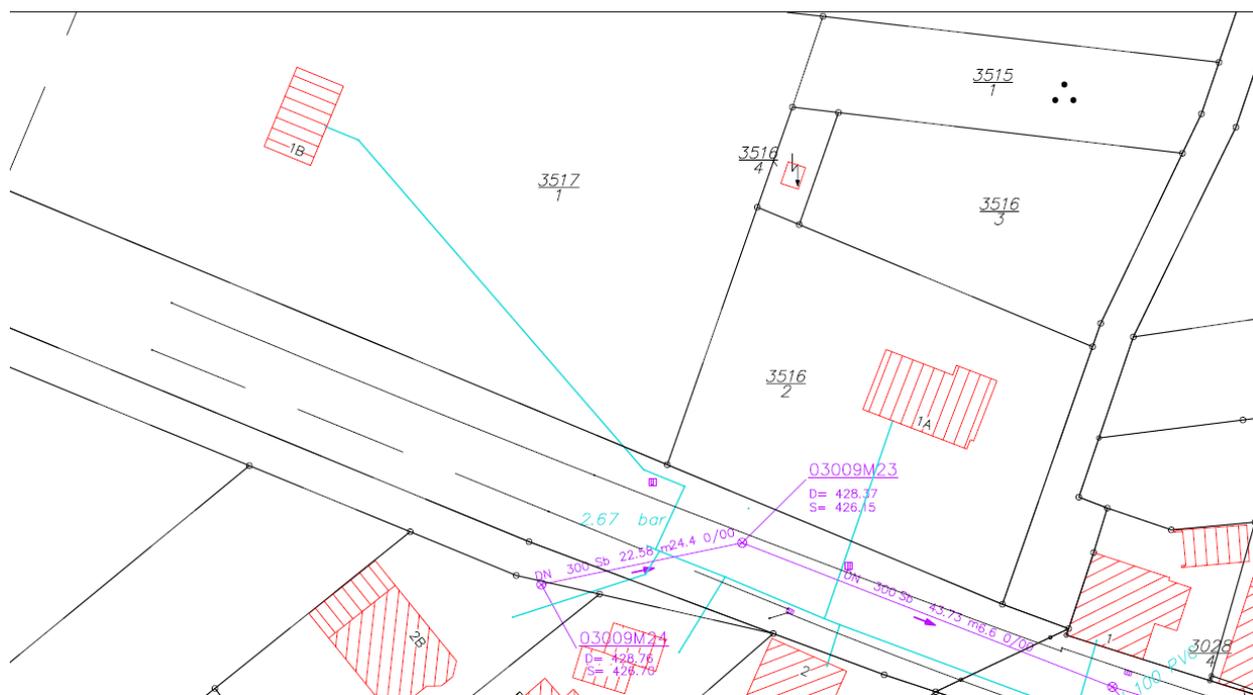


Abbildung 4 Höhenlage Kanaldeckel Weselberger Straße (ohne Maßstab)

Gemäß der in der Zwischenzeit ergangenen Rechtsprechung sind Festsetzungen zur Gebäudehöhe regelmäßig nicht hinreichend bestimmt, weil die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO in einem natürlichen Gelände mit erheblichen Höhenunterschieden unzureichend sei (vgl. u.a. OVG Münster, Urteil vom 1. Februar 2017 - 7 D 71/15.NE - BauR 2017, 842). Im Hinblick auf die Bestimmbarkeit des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung wird für den Planbereich der Bezugspunkt vom gewachsenen Gelände hin zur Höhe über Normalnull (NN) geändert. Die getroffene Höhenbegrenzung basiert dabei auf der nachstehend abgebildeten, aktuellen Vermessung und berücksichtigt dabei die im Bestand vorhandenen Gegebenheiten.

Die gewählte Traufhöhe in Zusammenspiel mit der angepassten Dachneigung stellt weiterhin sicher, dass sich die Baukörper insbesondere aus der Blickrichtung der freien Landschaft nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht. Durch die Lage am Siedlungsrand sowie im Siedlungsgefüge (bestehende, angrenzende Siedlungsstrukturen im Osten) sollen die Gebäudehöhen daher insgesamt ein harmonisches Ortsbild entstehen lassen, damit eine stadträumliche Verträglichkeit erzielt werden kann. Die gewählte Höhe sowie der angepasste Bezugspunkt stellen dabei weiterhin sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und somit ein unverträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung der Ortslage und zum Außenbereich entstehen würde.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden von essenzieller Bedeutung (u.a. § 1a Abs. 2 BauGB). Daher besteht ein gesteigertes Interesse daran, der derzeitigen Brachfläche eine neue Nutzung zuzuführen.

Die Änderungen sonstiger Festsetzungen sind zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich und sind somit auch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die Planzeichnung bleibt in der bisherigen Fassung für den Planbereich vollumfänglich bestehen (vgl. nachstehende Abbildung).

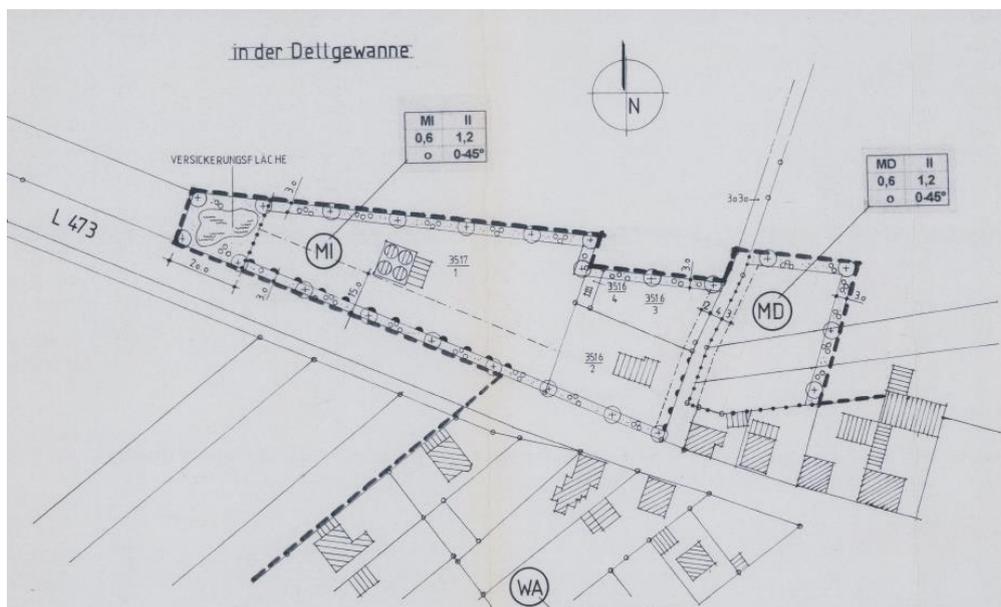


Abbildung 5 Ergänzungssatzung „Weselberger Straße“ (ohne Maßstab)

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT

Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um eine minimale Anhebung der maximalen Traufhöhe von ca. 1,00 m handelt, sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, einschließlich dem besonderen Artenschutz, ersichtlich. Die weiteren für die potenzielle Kubatur des Baukörpers relevanten Festsetzungen, wie beispielsweise die Bauweise, die überbaubare Fläche, die Dachform oder die Stellung der Anlagen, bleiben von der Änderung unberührt. Da die gestalterischen Regelungen sowie die Begrünungsmaßnahmen weiterhin bestehen bleiben, ist von keiner erheblichen negativen Auswirkung durch die Änderung auf Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Die Anpassung des Bezugspunktes beugt zudem einem massiven Hervorheben des Baukörpers entgegen.

Durch die Anpassung der festgelegten Dachneigung von 0-25 Grad bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 8 m wird die maximale Gebäudehöhe weiterhin in einem verträglichen Maß begrenzt, und bei einem potenziellen Neubau sind die Abstandsflächen gemäß LNRG zu beachten. Daher sind keine unzumutbaren Auswirkungen der Planänderung auf die Belange der Nachbargrundstücke ersichtlich. Auch die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung wirkt möglichen Auswirkungen entgegen (MI, MD). Der festgelegte Bezugspunkt sowie die angepasste Traufhöhe berücksichtigen dabei den Bestand. Zudem bleibt die zulässige Dachneigung für Gebäude mit einer bereits jetzt zulässigen Traufhöhe von 8 m bei der hier vorliegenden Änderung identisch zur derzeit rechtskräftigen Fassung.

Im Bestand liegt bereits ein gemäß den Regelungen der Ergänzungssatzung errichtetes Gebäude vor. Durch die vorliegende 1. Änderung ergeben sich demnach im Vergleich zur derzeit rechtskräftigen Ergänzungssatzung keine Änderungen hinsichtlich der potenziell zulässigen Versiegelung.

Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über die bestehenden Entsorgungsleitungen an das vorhandene Netz angeschlossen. Aufgrund der Art der Änderung ergibt sich an dieser Stelle durch die Planung keine potenzielle Mehrversiegelung der Fläche.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die bestehende Ergänzungssatzung "Weselberger Straße" (Rechtskraft 1999) weist sowohl ein Dorfgebiet als auch Mischbauflächen aus. Auf dem als Mischgebiet deklarierten Grundstück stand zuvor eine Lagerhalle, deren Nutzung in der Zwischenzeit aufgegeben wurde. Das Gebäude befindet sich derzeit im Leerstand, und die Fläche steht folglich für alternative Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die geplante Änderung zielt darauf ab, den Anforderungen zeitgemäßer Bauformen gerecht zu werden, die Flexibilität zu erhöhen und eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund sieht die vorgesehene Modifikation eine moderate Anhebung der Traufhöhe um etwa 1,00 m vor. Aufgrund der geringen Auswirkungen kann die Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Relevante Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, den besonderen Artenschutz und die Nachbarbebauung sind nicht ersichtlich.