

Vorabzug

Begründung

1 Anlass

Der Bebauungsplan „Auf der Oberau, 2. Erweiterung“ wurde bereits einmal geändert um Hemmnisse des Vollzugs zu beseitigen.

Die 2. Änderung ist erforderlich, weil bei der Durchführung von Bauvorhaben Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen festgestellt wurden. Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass zur Legalisierung der Abweichungen ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll. Zu diesem Zweck wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der als Anlass der Änderung folgende Präambel enthält (Auszug):

„Bereits im April 2020 wurden der Ortsgemeinde erhebliche Verstöße gegen die textliche Festsetzung Nr. 3.5 „Erdanschüttungen sind flach zu verziehen und in die natürliche Topographie einzubinden (Neigungsverhältnis möglichst nicht über 1:2,5)“ des in Rede stehenden Bebauungsplanes gemeldet, so dass die Untere Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises gebeten wurde, sich der Angelegenheit anzunehmen. Eine daraufhin durchgeführte Ortsbesichtigung ergab, dass bereits weitere Erdanschüttungen auf anderen Grundstücken entstanden sind, die der maßgeblichen Festsetzung des Bebauungsplanes widersprechen. Dies betrifft in erster Linie die Grundstücke direkt am Lärmschutzwall (Flurstücke: 300, 301, 302 und 304 in der Flur 8).“

Der Bebauungsplan soll so geändert werden, dass die durchgeführten Erdanschüttungen zulässig sind.

2 Erläuterung der geplanten Änderung

2.1 Geltungsbereich

Die topographische Situation, die zu den Verstößen geführt hat, befindet sich nur innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Änderungen. Aus diesem Grund erfolgte die Abgrenzung.

2.2 Gestaltung von Erdanschüttung

Um die baurechtlichen Verstöße zu legalisieren muss die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziff. 3.5 geändert werden. Zusätzlich ist eine Ergänzung erforderlich (s. Ziff. 3.5.1).

Die rechtskräftige Festsetzung Ziff. 3.5 lautet:

- 3.5 Erdanschüttungen sind flach zu verziehen und in die natürliche Topographie einzubinden (Neigungsverhältnis möglichst nicht über 1 : 2,5).

Diese Festsetzung wird wie folgt geändert:

- 3.5 Erdanschüttungen sind zulässig.
In Verbindung mit Erdanschüttungen sind, ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden, Stützmauern bis zu 2 m Höhe zulässig (s. § 8 Abs. 8 LBauO).
Die Regelung zur Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken, nach § 9 LBauO, bleibt unberührt.

Ausnahmen können im Vorgartenbereich bei der Errichtung Garagen mit ihren Zufahrten und bei Stellplätzen zugelassen werden.

Die Erdanschüttungen wurden überwiegend mit Stützmauern oder mit einer Kombination von Stützmauern und Böschungen errichtet. Das Neigungsverhältnis der errichteten Böschungsflächen ist regellos. Aus diesem Grund wurde kein Neigungsverhältnis festgesetzt.

Die Erdanschüttungen befinden sich teilweise auch in den Abstandsflächen der Gebäude. Deshalb wird bei der Änderung auf die Regelung der Landesbauordnung hingewiesen.

Die Ausnahmeregelung für den Vorgartenbereich soll die Errichtung von Stellplätzen und Garagen erleichtern. Anschüttungen und Stützmauern bis auf die Höhe des Straßenniveaus, auch an der Grundstücksgrenze bzw. in der Abstandsfläche sind dafür erforderlich (s. folgende Bilder, Juli 2021).



In den Vorgärten befinden sich in der Regel keine wohnungsnahen Freiräume, wie z.B. Terrassen, die einen besonderen Schutz erfordern würden.

Die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Ziff. 3.5.1 lautet:

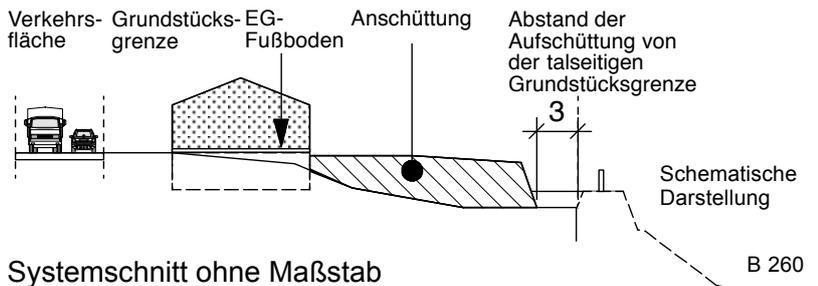
3.5.1 Im Geltungsbereich (Flurstücke 300 - 304) sind Erdanschüttungen bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Stützmauern sind zur talseitigen Grundstücksgrenze (Lärmschutzanlage) bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

Der Abstand beträgt zu dieser Grundstücksgrenze mind. 3,00m (s. Skizze). Zur Nachbargrenze gelten die Regeln der Landesbauordnung.

Hinweis:

Die Erdanschüttung und Stützmauern können sich auf die Standsicherheit der Straßenböschung und auf die Beseitigung des Niederschlagswassers auswirken. Die Standsicherheit und die Unbedenklichkeit des Niederschlagswasserabflusses sind zu beachten.



Systemschnitt ohne Maßstab

Im Geltungsbereich wurden Gebäude auf Erdanschüttungen errichtet, ohne Untergeschoss (Keller). Die Erdanschüttungen erfolgten teilweise bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens. Durch das natürliche Geländeprofil waren dafür Anschüttungshöhen bis zu ca. 3,00 m erforderlich.



Die Erdanschüttungen wurden mit Stützkonstruktionen (Mauern, Gabione, Findlinge, etc.) hergestellt (s. Bilder Juli 2021).

Die geänderte Festsetzung legalisiert den eingetretenen Zustand.

Stand: 20.06.22

Ortsgemeinde Fachbach
2. Änderung des Bebauungsplans
der 2. Erweiterung „Auf der Oberau“ (Entwurf)

Die Erdanschüttung und Stützmauern können sich auf die Standsicherheit der Straßenböschung und auf die Beseitigung des Niederschlagswassers auswirken. Aus diesem Grund erfolgt der Hinweis, dass die Standsicherheit und die Unbedenklichkeit des Niederschlagswasserabflusses zu beachten ist.

ausgefertigt:

Fachbach, den

.....
Thorsten Heibel
Ortsbürgermeister

Vorabzug