

# 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 wird. 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 Änderungen

### 2.1 Geltungsbereich

Die topographische Situation, die zu den Verstößen geführt hat, befindet sich nur innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Änderungen. Aus diesem Grund beinhaltet der Geltungsbereich nur die betroffenen Flurstücke.

### 2.2 Gestaltung von Erdanschüttungen

Um die baurechtlichen Verstöße zu legalisieren muss die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziff. 3.5 geändert werden.

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 Nachbargrundstücke, nach § 9 LBauO, bleibt unberührt.

Ausnahmen können im Vorgartenbereich bei der Errichtung von 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 in der Änderung 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 sind an der Grundstücksgrenze und in der Abstandsfläche zulässig (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.



Zur Legalisierung des eingetretenen Zustands ist eine Ergänzung der Festsetzung 3.5 erforderlich. Die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung erfolgt mit Ziffer 3.5.1, sie lautet:

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

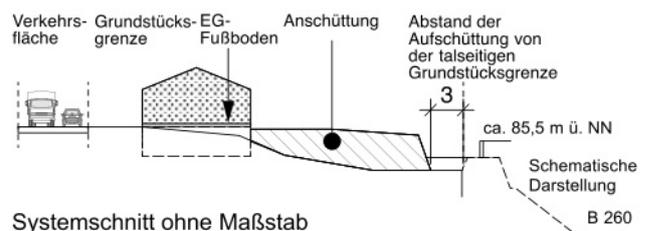
Stützmauern sind zur talseitigen Grundstücksgrenze (Lärmschutzanlage) bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

Der Abstand beträgt zu dieser Grundstücksgrenze mind. 3,00 m (s. Systemschnitt). Zur Nachbargrenze gelten die Regeln der Landesbauordnung (s. Ziff. 3.5).

Durch die veränderten Geländehöhen haben die betroffenen Grundstückseigentümer für einen ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

#### Hinweise:

Die Erdanschüttungen und Stützmauern können sich auf die Standfestigkeit des Lärmschutzwalls (bzw. der Straßenböschung) und auf die Beseitigung des Niederschlagswassers auswirken. Die Standsicherheit und die Unbedenklichkeit des Niederschlagswasserabflusses sind zu beachten.



Im Geltungsbereich wurden Gebäude auf Erdanschüttungen errichtet. Die ursprüngliche städtebauliche Ordnung hatte aus topographischen Gründen ein Untergeschoss ermöglicht und Anschüttungen i.d.R. ausgeschlossen. Von diesem Planungsziel sind die Vorhabenträger abgewichen. 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. folgende Bilder Juli 2021).



Durch die Anschüttungen wird die Schallschutzvorsorge der Festsetzung 8.3, für den wohnungsnahen Freiraum (Außenbereich), beeinflusst (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans der 2. Erweiterung „Auf der Oberau“, Satzungsbeschluss 17.04.18).

Der schutzwürdige wohnungsnaher Freiraum wurde durch die Anschüttungen, vom lärmgeschützten Geländeniveau, auf ein höheres Niveau angehoben. Das erfolgte durch die Vorhabenträger, in Kenntnis der Festsetzungen des Bebauungsplans (Verursacherprinzip).

Von den Vorhabenträgern muss in eigener Verantwortung der Schallschutz, im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans, beachtet werden.

ausgefertigt:

Fachbach, den

.....  
Thorsten Heibel  
Ortsbürgermeister