
Ortsgemeinde Oberhausen

Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf der Hahneck-Hinter Quellwies“

BEGRÜNDUNG

TEIL A**1. ALLGEMEINES****1.1 Beschlussfassung**

Der Rat der Ortsgemeinde Oberhausen hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 beschlossen, den am 15.07.1989 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf der Hahneck-Hinter Quellwies“, im vereinfachten Verfahren, zu ändern.

1.2 Planungsanlass /-ziel

Der Ortsgemeinde Oberhausen liegt eine Anfrage eines Bauherrn, für die Änderung des o.g. Bebauungsplanes, vor. In den textlichen Festsetzungen soll lediglich der Kniestock angepasst werden, planerische Änderungen sind nicht vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf der Hahneck-Hinter Quellwiese“, Flur 2 vom 15.07.1989, ist ein zulässiger Kniestock bei eingeschossigen Gebäuden, von 0,60 m festgesetzt. Diese Festsetzung schließt den Bau von aktuellen Fertighäusern aus und ermöglicht somit nicht die derzeit stark nachgefragte Bauweise. Den bestehenden Wohngebäuden kommt dies bei der Schaffung von Wohnraum zugute.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke und bleibt unverändert:

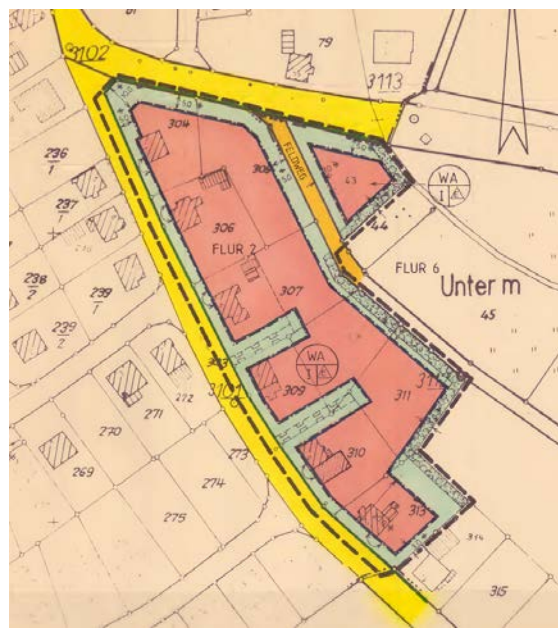
Gemarkung Oberhausen (aktuelle Flurstücke)

Flur 2, Flurst.-Nrn. 303 tlw., 304, 305, 306, 307, 308/1, 308/2, 309/1, 309/2, 310/1, 310/2, 311, 313 und Flur 6, Flurst.-Nrn. 43, 137 tlw.

Aktuelle Flurstücke



ehem. Flurstücke



1.4 Lage des Plangebietes, städtebauliche Situation

Die Ortsgemeinde Oberhausen ist dem Nahbereich Kirn (Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Kirner Land) im Mittelbereich Kirn/Meisenheim/Bad Sobernheim zuzuordnen.

Die wichtigsten Anbindungen an das überörtlich Verkehrsnetz bestehen an die B 41 in Richtung Westen nach Idar-Oberstein bzw. in Richtung Osten nach Bad Kreuznach mit Anschluss an die BAB 61 und über die K5 in Richtung Norden nach Kirchberg mit Anschluss an die B 50 in Richtung Westen zum Flughafen Frankfurt/Hahn.

Das Plangebiet grenzt an die südliche Ortsrandlage, gelegen an der Kreisstraße 5.

1.5. Dokumentation des Verfahrens

17.10.2022 Aufstellungsbeschluss zur Änderung, vereinfachtes Verfahren gem. § 13

BauGB 11.03.2015

17.10.2022 Beschluss zur Offenlage

17.04.2015 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. /2022 der Verbandsgemeinde Kirner Land

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirner Land, der Wohnbauflächen ausweist.

2.2. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Belange des Naturschutzes und der Landespflege berührt werden.

2.3. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch noch herzustellende Anschlüsse an die örtliche Wasserversorgung und an die örtliche Kanalisation (Trennsystem) gewährleistet.

2.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird durch die Erschließungsstraße K5 erschlossen.

3. PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf der Hahneck-Hinter Quellwies“ ist ein zulässiger Kniestock von 0,60 m festgesetzt.

Diese Festsetzung schließt den Bau von aktuellen Fertighäusern aus und ermöglicht somit nicht, der heute häufig vorkommenden Bauweise.

Im Kontext mit der Änderung der Höhe des Kniestocks, wird die Höhe des zulässigen Kniestocks neu festgesetzt.

Damit ist keine Änderung bzgl. der Ermittlung eines Vollgeschosses verbunden. Es gilt weiterhin die Landesbauordnung (LBauO) von 1974.

In der nachfolgenden Gegenüberstellung sind die beabsichtigten Änderungen dargestellt:

Punkt 6: Gestalterische Festsetzungen a) Dachneigung und Dacheindeckung	
Die Dachneigung darf max. 48° betragen; der Bau eines Kniestocks ist nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. <u>0,60 m</u> Höhe zulässig.	Die Dachneigung darf max. 48° betragen; der Bau eines Kniestocks ist bis max. <u>1,50 m</u> Höhe zulässig.