



Bebauungsplan "In den Wingertsäckern" 1. Änderung in der Gemeinde Imsweiler Kreis Donnersbergkreis

Entwurf

Begründung



November 2020





Auftraggeber

Ortsgemeinde Imsweiler
Alsenzstraße 10
67808 Imsweiler

Imsweiler,

den

Herr Peter Ziepser
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im November 2020

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Art der Änderungen	5
2.1	Änderung der Traufhöhe	5
2.2	Farbe der Dachziegel	5
2.3	Kniestock	5
2.4	Höhe der Stützmauern	6
2.5	Änderung der Dachneigungen	6
3.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	7
4.	Erschließung	8
5.	Fazit	9

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Im Jahr 2001 wurde in Imsweiler für ein kleines Baugebiet am südwestlichen Siedlungsrand der Bebauungsplan "In den Wingertsäckern" aufgestellt. Ein privater Investor, ein Einwohner aus Imsweiler, wollte auf eigenen Flächen Bauland schaffen. Im Jahr 2001 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Daraufhin wurden die Erschließungsmaßnahmen vorgenommen und das Plangebiet komplett erschlossen. Leider hat sich bis heute keine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ergeben. Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes in der Gemeinde Imsweiler bestehen aktuell Bauanfragen, die jedoch, um weitere Interessenten in das Baugebiet zu locken, in Teilen etwas gelockert werden sollen. Deshalb hat die Gemeinde Imsweiler am ...2020 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Aufgrund der geplanten Änderungen wurde mit der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises abgestimmt, dass diese Änderungen, da die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren geändert werden können.



2. Art der Änderungen

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

- Änderung der Farbe der Dachziegel
- Änderung der Höhe der Stützmauern
- Änderung der Kniestockhöhe
- Änderung der Traufhöhe
- Änderung der Dachneigung

2.1 Änderung der Traufhöhe

Zu I.1.2:

Die Traufhöhe war bislang mit 4,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die Straßenachse der Erschließungsstraße. Die Traufhöhe soll nun von 4,5 m auf 5,0 m erhöht werden, was ebenfalls zu einer flexibleren Bebauung führt. Auch dies wirkt sich kaum negativ städtebaulich aus und der Eingriff in das Landschaftsbild ist als minimal zu beschreiben.

2.2 Farbe der Dachziegel

Zu I.1.1:

Bislang war die Farbe der Dachziegel beschränkt. Es waren nur naturrote, braune und Zwischentöne aus rot und braun sowie naturbelassene Holzeindeckungen zulässig, um eine Anpassung an das Ortsbild zu erreichen, in dem überwiegend rote Dachziegel verbaut sind. Der Gemeinderat möchte diese Regelung lockern und auf eine Festlegung der Dachfarben gänzlich verzichten. Dadurch sind zukünftig auch andere Dachfarben, wie rote bzw. rotbraune Dachziegel möglich, was aufgrund der Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern mittlerweile ohnehin zu einem veränderten Dachbild in der Gemeinde geführt hat. Somit kann diese Änderung städtebaulich vertreten werden. Es wird sich kaum negativ auf das Ortsbild auswirken.

2.3 Kniestock

Zu I.1.3:

Bislang war eine Kniestockhöhe von 1,0 m festgesetzt. Diese soll nun auf 1,5 m erhöht werden. Aufgrund der immensen Anforderungen an den heutigen Wärmeschutz sind die Kniestockhöhen von 1,0 m etwas zu gering, sodass diese Festsetzung mit 1,5 m zu einer etwas besseren umsetzbaren Bebauung führt. Damit können Wärmedämmmaßnahmen besser umgesetzt werden und gleichzeitig kann durch einen höheren Kniestock das obere Geschoss im Dachbereich besser genutzt werden. Auch das wird sich städtebaulich kaum negativ auswirken. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage des Baugebietes als unwesentlich zu beschreiben.



2.4 Höhe der Stützmauern

Bislang war die Höhe der Stützmauern auf maximal 1,0 m reglementiert. Der Gemeinderat möchte die Höhe der Stützmauern auf 3,0 m erhöhen, um aufgrund der stark bewegten Topografie hier eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen. Dadurch können die relativ starken Grundstücke auch bezüglich der Freianlagen besser genutzt werden, was zu einer attraktiveren Bebauung führt. Städtebaulich führt dies zu keinen wesentlichen Veränderungen. Auch wird der Eingriff in das Landschaftsbild nur aufgrund der Lage des Baugebietes über der Gemeinde minimal schlechter. Es wird jedoch empfohlen, die Stützwände auf der Seite zum Tal hin durch Fassadenbegrünung oder durch Anpflanzung von Sträuchern vor den Stützmauern einzugrünen.

2.5 Änderung der Dachneigungen

Zu II.1.2:

Bislang war für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Diese soll nun ebenfalls gelockert werden, da z. B. Fertighäuser meist mit geringeren Dachneigungen arbeiten. Damit soll das Angebot an Haustypen vergrößert werden, was ebenfalls zu einer Erleichterung bei der Auswahl von Häusern führt.

Die Dachneigung wird nun mit 15° bis 45° festgesetzt.

Bislang waren Garagen mit 15° bis 40° festgesetzt. Diese sollen nun ebenfalls, wie die Carports, mit Flachdach möglich sein. Auch das erleichtert die Bebauung, da auf kostengünstige Fertiggaragen zurückgegriffen werden kann.

Auch durch diese Änderung ist der Eingriff ins Landschaftsbild aufgrund der Lage als gering einzustufen. Für die anderen Schutzgüter ist diese Änderung ohne Belang.



3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Da es sich bei diesen Bebauungsplanänderungen im Wesentlichen um bauordnungsrechtliche Festsetzungen handelt, sind kaum Eingriffe auf Natur und Landschaft zu befürchten. Die geringfügigen Änderungen bezüglich der Höhen von Trauf-, Kniestock- und Stützmauerhöhe lassen eine bessere Bebauung in der stark bewegten Topografie zu und werden sich aufgrund der Lage des Baugebietes oberhalb der Gemeinde kaum negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Durch diese Änderungen werden auch keine höheren Bebauungsdichten zugelassen, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft sich gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ändert. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Änderung der Farbe der Dachziegel wird sich ebenfalls kaum auf das Ortsbild der Gemeinde auswirken, da das Plangebiet sich oberhalb der Gemeinde befindet und somit die Dachfarbe aus der Gemeinde her kaum erkennbar sein wird. In der Fernwirkung werden sich auch hierbei keine gravierenden Änderungen ergeben, die sich problematisch auf das Landschaftsbild auswirken werden. Durch Photovoltaikanlagen hat sich zugunsten des Klimaschutzes die Dachlandschaft inzwischen ohnehin verändert. Somit sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu befürchten.



4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, da die Erschließungsstraße bereits vor fast 20 Jahren errichtet worden ist. Sie befindet sich in einem guten Zustand. Die gesamten Bauplätze sind bereits mit den entsprechenden Hausanschlüssen versehen und somit komplett erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



5. Fazit

Die Gemeinde Imsweiler möchte den Bebauungsplan "In den Wingertsäckern" aus dem Jahr 2001 ändern, um die Bebauung etwas zu erleichtern, indem bauordnungsrechtliche Festsetzungen etwas gelockert werden. Damit möchte die Gemeinde die Attraktivität des Gebietes erhöhen, um somit mehr Bauwillige nach Imsweiler zu führen. Inzwischen besteht bereits konkretes Interesse nach Bauplätzen.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind als unwesentlich zu beschreiben, ebenso wie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die auch aufgrund der Höhenlage sich kaum negativ auswirken werden. Auswirkungen auf das Ortsbild sind ebenfalls keine zu befürchten. An der GRZ wird festgehalten.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden kann.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im November 2020

Dipl.-Ing. H. Jopp