

Ortsgemeinde Osburg

Bebauungsplan – Teilgebiet „Hinter Klopp“ 1. Änderung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Begründung -



Stand: Satzungsbeschluss April 2024

Höhenbezugspunkte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Klopp“ im Jahr 2021 erfolgten Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen in Bezug zur Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche und dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt.

Es wurde u.a. die folgende Regelung zur Höhenlage der Gebäude getroffen (Zitat Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter Klopp“):

„Höhe baulicher Anlagen

Höhenlage Erdgeschoss

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 53). Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.“

Die Erschließung der Straßen im Rahmen des Planvollzugs wurde jedoch deutlich höher ausgeführt als die im zeichnerischen Teil der Planurkunde vermerkten Höhenbezugspunkte. Diesem Mangel wird nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzung nicht berührt) abgeholfen.

Die Anpassung der Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung erfolgt auf Basis der nun tatsächlich vorhandenen Straßenhöhen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter Klopp“.

Die ursprünglichen Textfestsetzungen werden im Zuge der 1. Änderung abgeändert in:

„Höhe baulicher Anlagen

Höhenlage Erdgeschoss

Die Bezugshöhe (unterer Höhenbezugspunkt) ist in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück in m ü. NHN festgesetzt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück auf der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.“

Weiteres

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen und waren auch nicht erforderlich.

Die Korrekturen haben die Aufgabe, die durch die Planausführung zu hohen Straßenbezugspunkte in Relation zu der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen zu beheben.

Weitergehender Erläuterungs- und Begründungsbedarf besteht nicht. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben durch diese 1. Änderung unberührt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der

Fassung der Ursprungs-Bebauungsplanes werden in die 1. Änderung übernommen, so dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung nur eine Planurkunde (die der 1. Änderung) gültig ist.

Naturschutzfachlicher Beurteilungen bedarf es nicht, da keine Änderungen mit flächenhaften Auswirkungen vorgenommen werden (siehe § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Osburg, den _____

(Ortsbürgermeister)