

Gemeinde Ehringshausen, Ortsteil Dreisibach

Bebauungsplan „Auf dem Kirchenacker“, 2. Änderung

Begründung

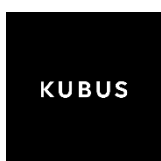


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Inhalt des Änderungsplans	4
4	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	4

Wetzlar, Juni 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

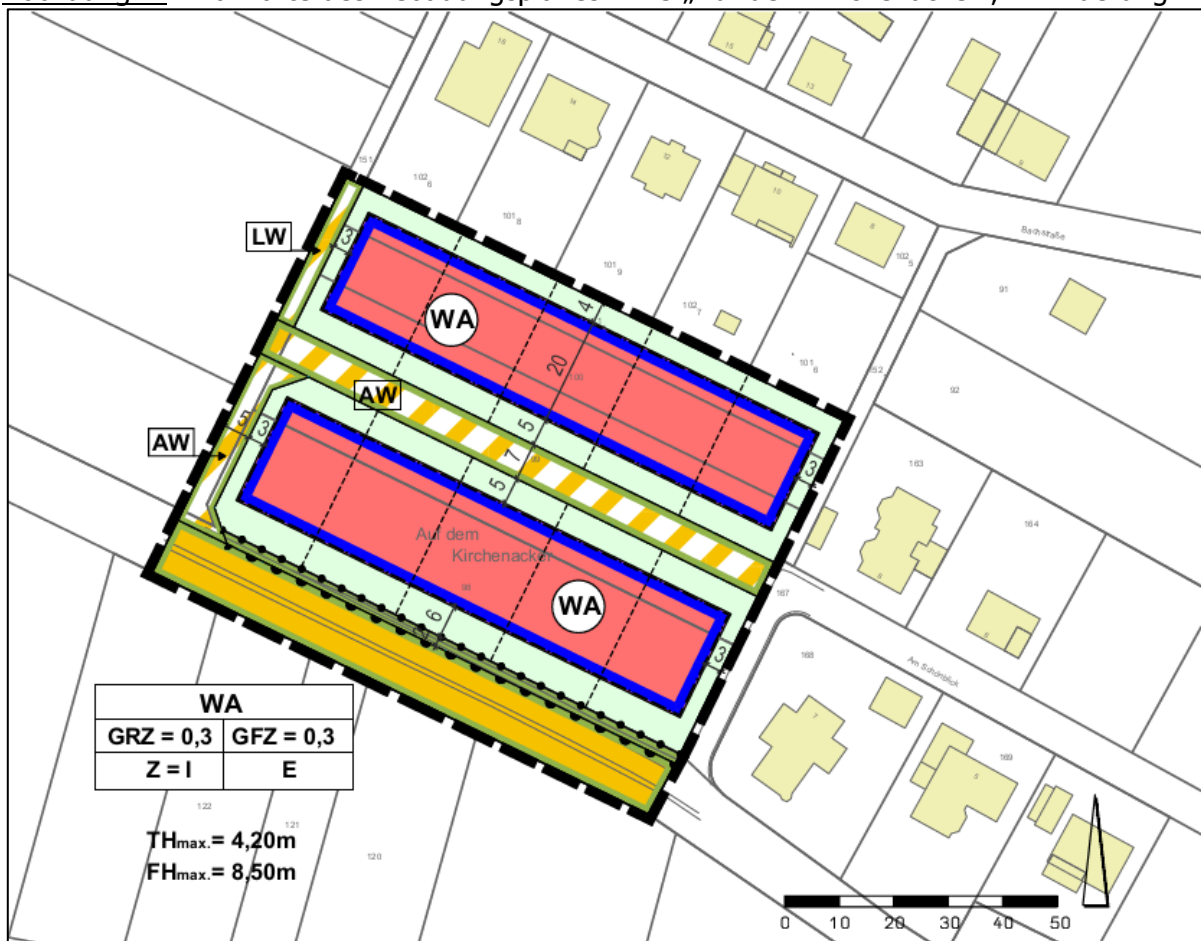
1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kirchenacker“ (1. Änderung) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf im Ortsteil Dreisbach. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke haben Bauinteressenten Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung beantragt. Die Genehmigung einer Abweichung (Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB) hat die Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Der Gemeinde ist daran gelegen, die Grundstücksnutzung möglichst flexibel zu ermöglichen. Insbesondere sollen auch niedrigere Dachneigungen als die bisher zulässigen (20°) erlaubt sein. Im Sinne der beantragten Abweichung wird der Bebauungsplan geändert und die Vorgabe von Dachneigungen im Plangebiet aufgegeben.

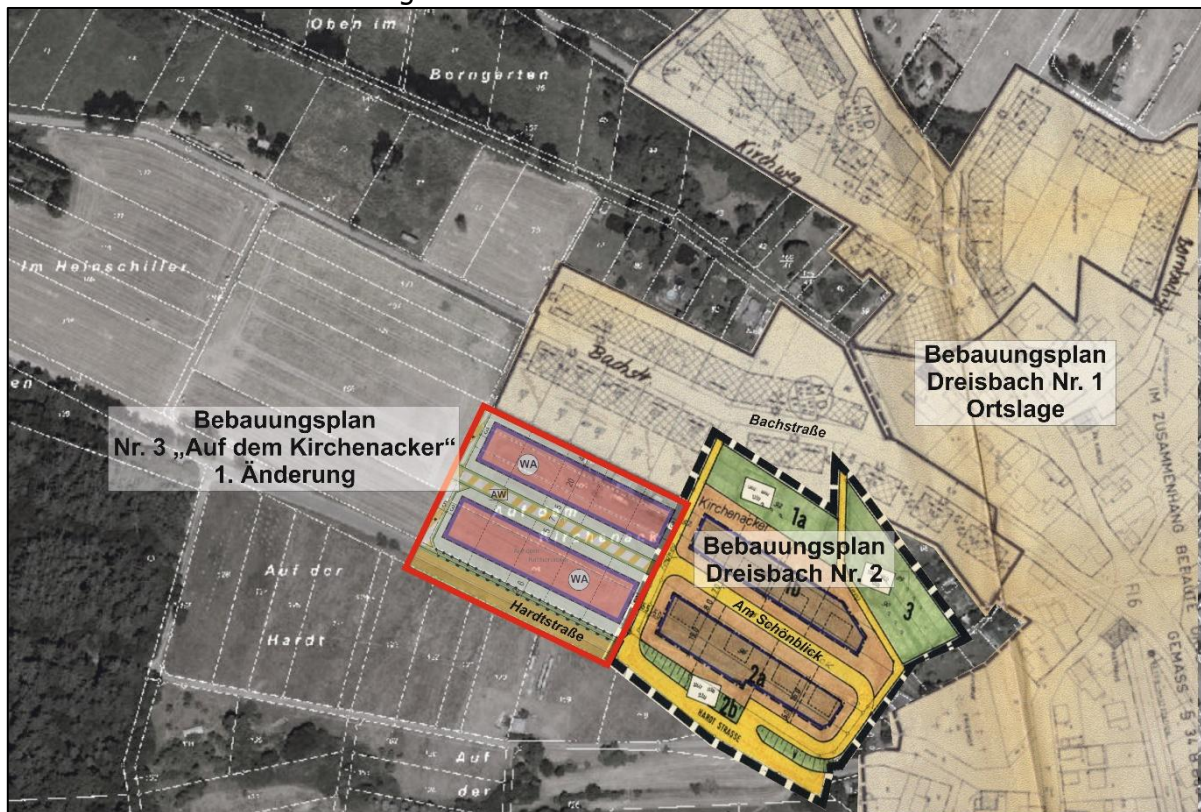
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Kirchenacker“, 1. Änderung



Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dreisbach und schließt hier an die bestehende Ortsbebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kirchenacker II“ (und 1. Änderung) schließt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1982 (Bebauung im Bereich der Straße *Am Schönblick*) und an den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortslage“ aus dem Jahr 1965 an (Bebauung im Bereich der *Bachstraße*). Westlich und im Süden (jenseits der Straße *Hardtstraße*) schließt sich die freie Feldflur an.

Abbildung 2: Einordnung des Plangebiets „Auf dem Kirchenacker II“ in umgebende städtebauliche Nutzungen



3 Inhalt des Änderungsplans

Inhaltlich umfasst die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Kirchenacker“ die Aufgabe der Bestimmung für bestimmte Dachneigungen.

Alle anderen Regelungen des Ausgangsplanes bleiben unverändert, sie gelten unverändert fort.

4 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Das Baugebiet befindet sich in der Erschließungsphase und in der Vermarktung der Baugrundstücke.

Mit dem vorliegenden Änderungsplan wird eine Gestaltungsvorschrift geändert.

Für die Änderung des Bebauungsplanes werden die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
- Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB an Verfahren beteiligt, gleichzeitig wird die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Öffentliche Belange sind von der geringfügigen Änderung der Textfestsetzung nicht erkennbar betroffen.
