

# Begründung

## **zur Satzung der Ortsgemeinde Messerich über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Frauberg/ Auf der Messenhöh**

### 1. Anlass der 2. Änderung und Erläuterungen zur Planung

- Der zuletzt mit Bekanntmachung vom 29.05.2004 geänderte Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf Frauberg/ Auf der Messenhöh (Datum der Bekanntmachung der Grundplanung; 16.11.2002) ist zu ändern, da die Ortsgemeinde die Textfestsetzungen „5. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften“ um einen Unterpunkt hinsichtlich der Dimensionierung von Stützmauern ergänzen will.

Der Bebauungsplan enthält in der Fassung der 1. Änderung keine Festsetzungen bezüglich Stützmauern. Es ist lediglich geregelt, dass Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig sind und bei höheren Aufschüttungen eine entsprechende Terrassierung erfolgen muss. Dies bedeutet, dass unter Berücksichtigung dieser Vorgaben auch Stützmauern möglich sind, die deutlich über dem Höhengniveau von 1,50 Meter liegen. Im Nachhinein betrachtet, hält die Ortsgemeinde aus gestalterischen Gründen eine Höhenbegrenzung der Stützmauern für dringend erforderlich, damit diese Anlagen im Verhältnis zum Hauptbaukörper nicht als überdimensioniert erscheinen bzw. die Gesamtprägung des Ortsbildes in diesem Bereich nicht zu sehr durch solche Anlagen bestimmt wird. Auch sollten die Stützmauern nicht über das Bodenniveau hinausragen, da ansonsten zusätzlich der Eindruck einer einfriedungsähnlichen Abgrenzung des Grundstückes entstehen kann, welche jedoch in Form einer Mauer nicht zulässig ist. Eine Klarstellung wird hier für erforderlich angesehen.

Da inzwischen mehrere Bauanträge vorliegen, die die Errichtung von Stützmauern zum Teil über die o. a. Maße hinaus vorsehen, bestand für die Ortsgemeinde Handlungsdruck um die angestrebte Zielsetzung - ohne Unterlaufung dieses Vorhabens - umsetzen zu können. Daher hat die Ortsgemeinde mit Ratsbeschluss vom 08.11.2006 entschieden, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass Stützmauern nur noch in maximaler Höhe des Bodenniveaus, zum Abfangen von Aufschüttungen und Hanglagen maximal bis 1,50 Meter Höhe zulässig sind. Diese vorgesehene Änderung wurde mit Mitteln der Bauleitplanung vorläufig gesichert (Veränderungssperre).

Die Ortsgemeinde hält diese Regelung für eine zeitgemäße Anpassung der Planung, die den Bauherrn noch genügend Spielraum hinsichtlich der Größe, vor allem aber auch Gestaltung und Platzierung von Stützmauern lässt.

- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird absehen, da die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

- Damit künftig die rechtliche bzw. und städtebauliche Durchsetzbarkeit der Änderungsziele gewährleistet werden kann, besteht ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

## 2. Aufstellungsbeschluss - Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Messerich hat in seiner Sitzung am 08.11.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Frauberg/ Auf der Messenhöh beschlossen und die Planänderungen im Detail vorgegeben. Weiterhin wurde in dieser Sitzung entschieden, die Verfahrensabwicklung im sog. Vereinfachten Bebauungsplanverfahren vorzunehmen, da u. a. durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB hierfür vorliegen. Zum Verfahren wurde außerdem festgelegt, dass eine frühzeitige Unterrichtung/ Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erfolgt. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde in der Ratssitzung am 17.04.2007 nach Beratung (Abwägung) und Entscheidung zu den einzelnen eingegangenen Stellungnahmen, im Anschluss der Satzungsbeschluss zur Planänderung gefasst.

Messerich, 04.05.2007  
Ortsgemeinde Messerich

gez. (S)

Walter B e r g e r  
Ortsbürgermeister