

## **Ortsgemeinde Hof**

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Westerwaldkreis



## **2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **"Langwies"**

der Ortsgemeinde 56472 Hof

#### **Inhaltsübersicht:**

A. Planungsanlass

B. Begründung

C. Textliche Festsetzungen

## **A. Planungsanlass**

In seiner Sitzung vom 12.02.2021 hat der Ortsgemeinderat Hof beschlossen, den Bebauungsplan „Langwies“ zu ändern. Ausgangspunkt und Planungsanlass waren zahlreiche Anfragen der im Plangebiet wohnenden Bürger zur Errichtung von Garagen und Carports in den grundsätzlich nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

## **B. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Die Festsetzung nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen, die zur Errichtung der Oberflächenentwässerung (Mulden-Speicherkaskaden) dienen, von jeglicher Bebauung freizuhalten, stellt nicht die ursprüngliche Planungsabsicht der Ortsgemeinde dar. Planungsabsicht war es lediglich im Bereich der Hauptverkehrsflächen (in der Planurkunde mit 6,50 m Breite angegeben) keine seitlich geschlossenen Baukörper zu gestatten, damit sich eine „offenere“ Bebauung entwickelt. Eine Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grabenparzellen stellt nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken keinerlei Hindernis für die Pflege der Speicherkaskaden dar. Die Grundstücke sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes besser ausnutzbar sein, bzw. besser durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bebaut werden können, weshalb die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Garagen neu gefasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwies“ befand sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Daaden. Da der Betrieb eingestellt wurde, können die Festsetzungen unter „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)“ ersatzlos gestrichen werden.

## **C. Textliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Garagen werden wie folgt neu gefasst:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; §23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)

- Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,00 m betragen. Vor überdachten Stellplätzen im Sinne von seitlich offenen Carports, muss keine Einstelllänge vorgehalten werden. Hierbei ist die Errichtung einer Seitenverkleidung auf einer Seite des Carports bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m im Mittel zulässig. Die Höhe wird an der Verkleidung von der natürlichen Geländeoberfläche bis zu ihrer Oberkante gemessen.
- Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstückflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen, die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der 5,0 m breiten Stichwege auf den Flurstücken 233, 235, 243 und 245 errichtet werden, sofern sie eine

Einstelllänge von 5,0 m zur Hauptverkehrsfläche einhalten. Als Hauptverkehrsfläche gelten Flächen, für die in der Planurkunde eine Breite von 6,50 m angegeben wurde.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)“ werden ersatzlos gestrichen.

Des Weiteren wird folgender Hinweise ergänzt:

Im Bebauungsplangebiet kann es zu hohen Abflusskonzentrationen infolge von Starkregenereignissen kommen. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person selbst verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langwies“ bleiben unberührt, soweit sie von dieser Änderung nicht erfasst werden.

Aufgestellt:

Hof, 05.11.2021

Ortsgemeinde Hof

Bad Marienberg, 05.11.2021

Verbandsgemeindeverwaltung  
Kirburger Straße 4  
56470 Bad Marienberg  
Im Auftrag

---

Jochen Becker  
Ortsbürgermeister

---

B.Eng. André Schmidt