



## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

# **„Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung“**

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

bgb8-ruebb1ae

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung“**

**Inhalt:**

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Übergeordnete Planungen
  - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen
  - 2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg  
a. d. Lahn
  - 2.3 Landschaftsplan
  - 2.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen
  - 2.5 Altlasten
  - 2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung
3. Bestand
4. Ziel und Zweck der Planung
  - 4.1 Änderung der zulässigen Dachformen und -neigungen
  - 4.2 Optimierung eines Baugrundstückes

## 1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung“ teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche.

Der erste Teilgeltungsbereich (Eingriffsplan) liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Lindenholzhausen. Er befindet sich

- nördlich der Kleingartenanlage „In den Krautgärten“
- östlich des Neubaugebietes „Rübsanger Pforte“
- südlich der freien Feldflur und
- westlich der Wohnbebauung entlang der Rübsanger Straße.

Er besitzt eine Größe von 1,9 ha.

Der zweite Teilgeltungsbereich (Ausgleichsplan) liegt westlich der Landesstraße L 3448 auf der Höhe Linter. Er besitzt eine Größe von 0,5 ha.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Im Regionalplan von 2001 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

### 2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983 stellt das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3 Landschaftsplan

Im Bestandsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche frischer Standorte dargestellt. Weiterhin ist ein Streifen im Südosten des Plangebietes als Grünland mäßig trockene Standorte dargestellt. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes wird für das Plangebiet keinerlei Zielaussage getroffen.

## **2.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

## **2.5 Altlasten**

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan „Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung“ ist nicht UVP-pflichtig, da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil B“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB handelt. Diese sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der UVP ausgenommen.

## **3. Bestand**

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein alleinstehendes Einfamilienhaus mit einem längeren rückwärtigen Garten. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wurde in jüngster Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Erschließungsarbeiten liegen die Flächen derzeit brach. Ein Grundstück wird von Privatleuten als Kleingarten mit Obstbäumen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich weiterhin eine bereits befestigte Straße, die Prälat-Stein-Straße, die im Norden auf die Rübsanger Straße mündet. Das Baurecht für die Straße wurde bereits im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil B“ geschaffen.

## **4. Ziel und Zweck der Planung**

### **4.1 Änderung der zulässigen Dachformen und -neigungen**

Der Bebauungsplan „Rübsanger Pforte, Teil B“ ist seit dem 12.07.2002 rechtskräftig. Das anschließend durchgeführte Umlegungsverfahren wurde im Laufe des Jahres



2005 abgeschlossen. Derzeit werden die Erschließungsmaßnahmen für das Baugelände durchgeführt.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes zeigt sich, dass die Festsetzung betreffend

- Dachform einer Klarstellung und
- Dachneigung einer Änderung

bedarf.

Bislang sind festgesetzt Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. In Anwendung dieser Festsetzung sind die in jüngster Zeit wieder beliebter werdenden gegeneinander versetzten Pultdächer nicht zulässig, da diese nach überwiegender Rechtsauffassung als eine Unterart von Pultdächern (und nicht von Satteldächern) zu betrachten sind.

Da ein gegeneinander versetztes Pultdach mit zwei Dachflächen der städtebaulichen Zielrichtung des Bebauungsplanes, nämlich geneigte Dächer zu verwirklichen, nicht entgegensteht, soll diese Dachform im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig werden. Durchgängige Pultdächer (mit nur einer schrägen Dachfläche) bleiben weiterhin unzulässig.

Klarstellenderweise wird auch eine Festsetzung aufgenommen, wonach Krüppelwalmdächer als eine Unterart des Walmdaches zulässig sind.

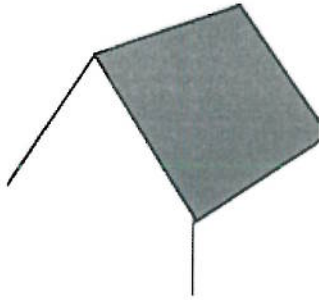
Weiterhin hat die bislang festgesetzte Dachneigung von 30° bis 45° sich als zu wenig flexibel erwiesen, da, sofern der Dachraum nicht zu Wohnzwecken benötigt wird, Gebäude vielfach mit niedrigeren Dachneigungen auskommen können. Vor diesem Hintergrund und im Sinne eines kostengünstigen Bauens soll die Festsetzung der Dachneigung dahingehend geändert werden, dass künftig eine Dachneigung von 20° bis 45° zulässig ist.

Mit diesen Änderungen kann nun den gestalterischen Wünschen vieler Bauherren entsprochen und durch niedrigere Dächer ein Beitrag zur Senkung der Baukosten geleistet werden, ohne dass die städtebaulichen Einfügungskriterien in die umgebende Bebauung von Lindenholzhausen verletzt werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Festsetzungen betreffend Dachformen und -neigungen sich auf das Hauptdach der Hauptgebäude beziehen. Nebenanlagen, wie z. B. Garagen oder Giebel und Zwerchhäuser sind hiervon nicht erfasst.

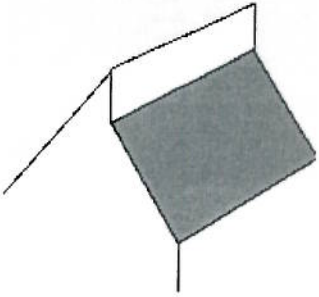
Zulässig sind:

### Satteldach



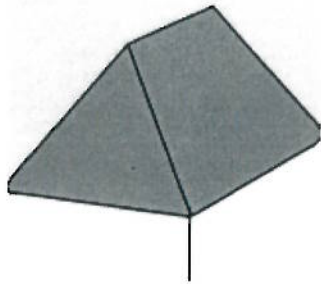
Das Satteldach ist die am häufigsten verbreitete Dachform. Dabei handelt es um eine zeitliche Konstruktion, die sich - als Sparren- oder Pfettendach ausgebildet – sowohl architektonisch wie auch konstruktiv bewährt hat. Zu den zahlreichen Varianten zählen Satteldächer mit gleichen oder unterschiedlichen Dachneigungen bzw. Traufhöhen. Bei Neubauten mit Satteldach gilt das Dachgeschoss häufig als Ausbaureserve. In Hessen ist ein recht steil geneigtes Satteldach mit wenig Dachüberstand die traditionelle Bauweise.

### versetztes Pultdach



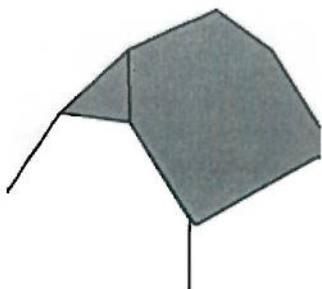
Das versetzte Pultdach ist eine Unterart des Pultdaches. Die versetzten Pultdächer wirken städtebaulich wie Satteldächer.

### Walmdach



Das Walmdach gehört zu den ältesten Dächern und vermittelt einen Ureindruck der menschlichen Behausung. Es unterstreicht die Schutzfunktionen des Daches und gibt dem Haus ein repräsentatives Aussehen. Mit Gauben können die Akzente des Walmdaches unterstrichen werden.

### Krüppelwalmdach

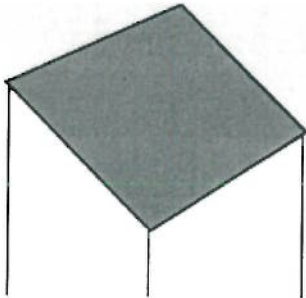


Auch das Krüppelwalmdach hat in bestimmten Regionen wie Norddeutschland und Schwarzwald eine lange historische Tradition. In Hessen sind sie eher untypisch. Es wurde dort eingesetzt, wo ein Steilgiebel an der exponiertesten Stelle, dem First, geschützt werden musste. Diese Dachform wird auch heute noch gern dort gewählt, wo Giebel vor rauer Witterung geschützt werden müssen.



Weiterhin unzulässig ist das Pultdach:

Pultdach



Das Pultdach ist eine auf Funktion ausgerichtete Dachform. Vielfach wurden Pultdächer für Nebengebäude, einfache Bauten, Produktions- oder Lagerstätten verwendet. In den jüngsten Jahren wurden jedoch aus zusammengesetzten Pultdächern reizvolle Dachlandschaften gebildet. Die Dachfläche von Pultdächern liegt meist zur Wetterseite hin, um Wind, Regen und Schnee abzuschirmen. An der Sonnenseite lässt diese Dachform dem Haus Raum für große Lichtflächen.

## 4.2 Optimierung eines Baugrundstückes

Weiterhin soll nun ein Baugrundstück im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches um 3 m verbreitert werden, um die Bebauungsmöglichkeit zu verbessern. Es handelt sich um das Flurstück 190 der Flur 35, Gemarkung Lindenholzhausen, welches sich zwischen dem nach Westen abzweigenden Landwirtschaftsweg und dem bestehenden Wohngebäude Rübsanger Straße 51 befindet. Dort wird das festgesetzte Baufenster um 3 m verbreitert, so dass es nun eine Tiefe von 17 m aufweist. Diese Tiefe entspricht den Breiten der Baufenster im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass es sich hier lediglich um eine Anpassung und somit eine Gleichstellung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes handelt. Insgesamt handelt es sich um eine Vergrößerung des Baugrundstückes um ca. 160 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche befindet sich auf den Flurstücken 20/1 und 21/1 der Flur 35.

Da es sich bei der Vergrößerung des Baugrundstückes um 160 m<sup>2</sup> um eine potenzielle Mehrversiegelung von 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> (Grundflächenzahl 0,3) handelt, soll als Ausgleich für diese Eingriffe in Natur und Landschaft ein Laubbaum auf der neu hinzukommenden Freifläche gepflanzt werden. Daher wird dort ein anzupflanzender Baum außerhalb des Baufensters festgesetzt.

Limburg a. d. Lahn, 24.11.2006

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag

Die Signatur ist eine handschriftliche Unterschrift in blauer Tinte, die den Namen A. Bopp-Simon darstellt. Die Schrift ist flüssig und gut lesbar.

A. Bopp-Simon  
(Leiterin)