

Anderung des Bebauungsplanes "Alte Krautgärten-Vor der Ackersmauer" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Hahn, Gemarkung Hahn, Flächen aus der Flur 1 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 86 Abs. 1 Ziffer 1-3 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Neufassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).

### Textfestsetzungen

Der Beauftragte hat für den Ortsgemeinderat Hahn beschlossen, den Bebauungsplan "Alte Krautgärten-Vor der Ackersmauer" wie folgt zu ändern:

1. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird bei Baugrundstücken bis 750 qm auf max. 2 Wohnheiten und bei Baugrundstücken über 750 qm auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt.  
Sofern Doppelhäuser auf einem Grundstück errichtet werden, gelten die Angaben für die Wohneinheiten im Doppelhaus insgesamt.
2. Die Gebäudehöhe darf max. 9 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zur First, betragen.

### Begründung

(gem. § 9-Abs. 8 des Baugesetzbuches)

Der Bebauungsplan "Alte Krautgärten-Vor der Ackersmauer" weist für die Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet, ein allgemeines Wohngebiet, ein kleines Mischgebiet sowie kleinere Flächen für den Gemeinbedarf aus. Das allgemeine Wohngebiet macht flächenmäßig den größten Teil des Plangebietes aus.

Die vorhandene Bebauung besteht hier größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Nun kommt es immer häufiger vor, daß in diesem Bebauungsgebiet die Bebauung von Mehrfamilienhäusern, in dem mit ansonsten verhältnismäßig kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Planbereiches, zunimmt.

Das dann u.a. zwangsläufig entstehende größere Verkehrsaufkommen und fehlende Stellplätze übersättigen schnell ein Wohngebiet. Desweiteren steigt auch die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern.

Um die zunehmende Bebauung von Mehrfamilienhäusern in Hahn nicht ausufern zu lassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Änderung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Erhaltung des dörflichen Charakters und der Bewahrung des Ortsbildes mit relativ lichter Bebauung erforderlich. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird die Beeinträchtigung des

Das Ortsbildes verringert, da Ein- und Zweifamilienhäuser weniger auffällig sind, als die sowohl vertikal als auch horizontal wesentlich ausgedehnteren Mehrfamilienhäuser.

Größere Funktionsstörungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der geplanten und teilweise bestehenden Erschließungsanlagen (fließender und ruhender Verkehr) können ebenfalls ohne Begrenzung der Wohneinheiten nicht verhindert werden, zumal der Gartenweg und der Rosenweg im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt sind.

Die bestehende Bebauung und genehmigte Bauvorhaben sind von der Änderung nicht betroffen.

Da die Träger öffentlicher Belange von der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Krautgärten-Vor der Ackersmauer" nicht berührt sind, wurde auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Hahn,

20.02.1996

*Kleinhaus*

Lehnhäuser

Ortsbürgermeister (S)

