



# Ortsgemeinde Baustert

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“ gemäß § 13 BauGB

**Begründung**  
**Stand: 29. Juli 2020**  
**Satzung**

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## Hinweis zum Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“ der Ortsgemeinde Baustert hat gegenüber der Fassung der 1. Änderung Veränderungen der textlichen Festsetzungen in folgenden Teilen zum Gegenstand:

- Teil A „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Punkt 2.3 „Höhe der baulichen Anlagen“ und
- Teil B „Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)“, Punkt 1. „Dachformen“ und Punkt 3. „Dacheindeckung“.

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen geben den aktuellen Stand der Planung gemäß Satzungsbeschluss vom 28. Juli 2020 wider. Sie beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römerborn“. Die textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung ersetzen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung. Die Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung gilt hingegen fort.

## Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“

### Inhalte der Änderung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Römerborn“ der Ortsgemeinde Baustert wurden die textlichen Festsetzungen

„TEIL A, BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB  
im Punkt 2.3 „Höhe der baulichen Anlagen“ sowie

„TEIL B, FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ  
(LBauO) im Punkt 1. „Dachformen“

folgendermaßen geändert:

Die Definition zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe -TH- und Firsthöhe -FH-) wurde präzisiert, da nach den durchgeführten Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe weiter unten) nun neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig sind.

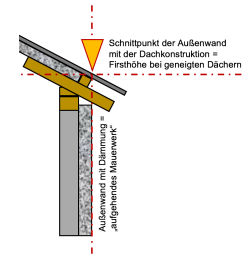
Während zuvor lediglich Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig waren, wurde diese Festsetzung zu den Dachformen mit der vorliegenden 2. Änderung aufgegeben. Demnach sind also im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nun z.B. auch Flachdächer zulässig.

Gemäß einschlägiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 22. August 2006 – 3 M 73/06) ist dabei die Maßgabe zu beachten, dass sich die Traufhöhe bei Flachdächern nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses bemisst, und zwar auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Damit gilt für Gebäude mit einem sogenannten „Staffelgeschoss“, also einem Obergeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, dass die Traufhöhe der Oberkante der Dachhaut des Staffelgeschosses als deren Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk entspricht und nicht im Bereich des darunterliegenden obersten Vollgeschosses zu messen ist.

Die textlichen Festsetzungen waren daher entsprechend zu ergänzen und zu präzisieren. Nunmehr wird die Traufhöhe (TH) als senkrechter Abstand zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes (Straßenmitte) und der Höhenlage der Trauflinie für beidseitig geneigte Dächer (z.B. Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer, ...) als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut der jeweiligen Fassadenseite bestimmt, wogegen bei Flachdächern die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) gilt. Es wurde klargestellt, dass diese

Definition unabhängig davon gilt, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Der in den textlichen Festsetzungen verwendete Begriff „aufgehendes Mauerwerk“ ist so zu verstehen, dass es sich dabei um die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) handelt, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk, was durch Einfügen einer Fußnote in den Text neu definiert wurde (siehe nebenstehende Skizze).



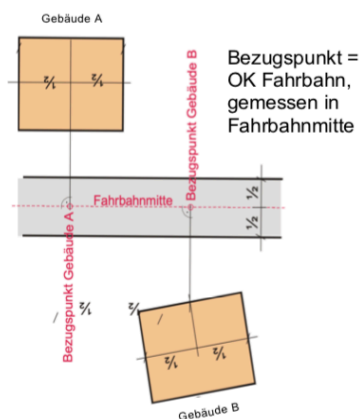
Zudem wurden die Definitionen für Gebäude mit ungleichen Dachneigungen oder asymmetrischen Dächern ergänzt.

Auch die Festsetzungen zu den Firsthöhen wurden entsprechend angepasst. Bei Flachdächern ist daher die Traufhöhe per Definition gleich der Firsthöhe.

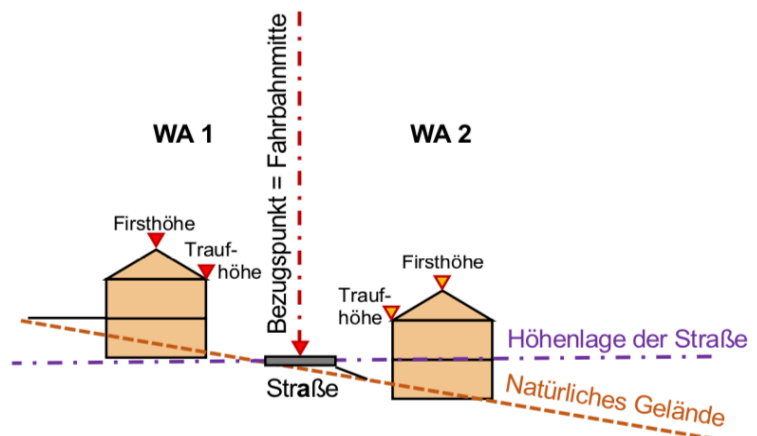
Die Systemskizzen erläutern die verwendeten Definitionen:

### Erläuterung zu den verwendeten Begriffsdefinitionen (Systemskizzen)

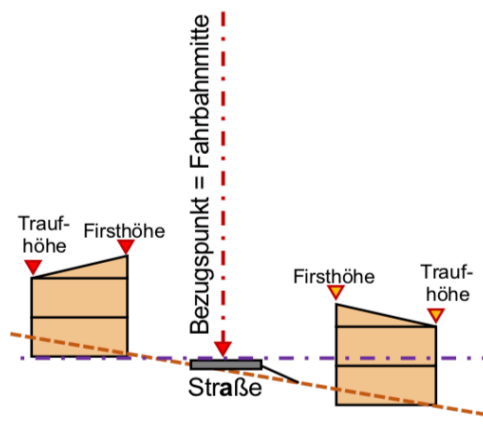
#### Lage des Bezugspunktes



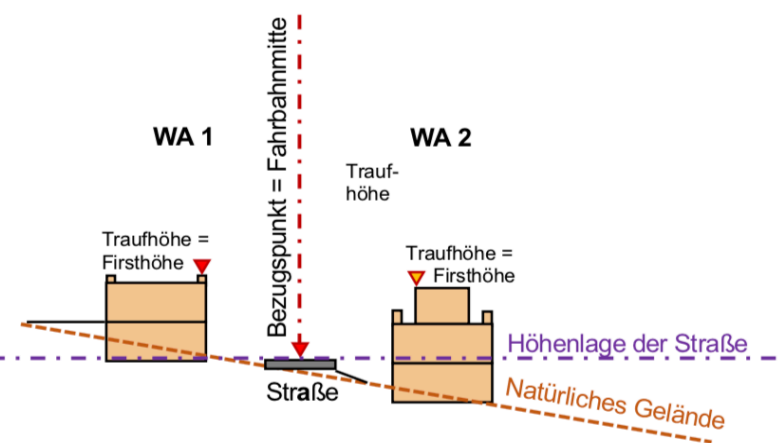
#### Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit beidseitig geneigtem Dach



#### Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit einseitig geneigtem Dach



#### Definition der Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit Flachdach



Bei Pultdächern gilt nach wie vor die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Trauflinie und die oberste Schnittkante als Firstlinie. Gleiches gilt für Teiltonnendächer oder ähnliche Dachformen.

Die neu definierte Höhe von Traufe und First bei Gebäuden mit Flachdächern wurde so festgesetzt, dass diese sich im Hinblick auf die sichtbare Wandhöhe verträglich in die Umgebung, die bis dato durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt ist, einfügen. Die gewählten Höhenmaße ermöglichen eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind die beiden nachfolgenden Sätze ersatzlos entfallen:

*„Für alle Gebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Für Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zudem einhöftige Pultdächer zulässig.“*

Die vorgenannten Änderungen wurden erforderlich, da in jüngerer Zeit vermehrt Anfragen zur Errichtung von Gebäuden mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach, begrüntes Dach) an die Gemeinde gerichtet wurden, die bis dato abschlägig beschieden werden mussten.

Der Ortsgemeinderat hat sich daraufhin mit der Thematik beschäftigt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Beschränkung der Dachformen als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, weil dadurch bestimmte Bauformen, die heute gängig sind, von vornherein ausgeschlossen werden.

Insbesondere führten Überlegungen in Bezug auf den Klimaschutz und den Schutz vor Hochwasserereignissen dazu, dass es sinnvoll ist, auch Flachdächer zuzulassen, denn diese können begrünt werden, was bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° nicht möglich ist. Damit kann der Abflussbeiwert drastisch reduziert werden.

Als pragmatische Lösung bot sich die Streichung der Festsetzung zur Dachform an. Damit können künftig auch Flachdächer errichtet werden.

Im diesem Zusammenhang wurde es jedoch notwendig, auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen anzupassen und die Definition zur Trauf- und Firsthöhe zu präzisieren, da hierfür bei Flachdächern bestimmte rechtliche Vorgaben zu beachten sind (siehe oben).

Nachteile der diesbezüglichen Änderung des Bebauungsplans sind nicht erkennbar, da entsprechende Dachformen heute durchaus üblich und insofern nicht als störend anzusehen sind. Sie fügen sich innerhalb des Baugebietes nach Ansicht der Ortsgemeinde problemlos in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Festsetzungen unter Punkt 2. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Dacheindeckung“ wurden nur insoweit angepasst, als sie nun lediglich für geneigte Dächer gelten. Diese sind nach wie vor nur mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen in Anthrazit auszuführen. Für Flachdächer ergeben sie keinen Sinn.

Die weitergehenden Regelungen der Ursprungsplanung (Dachaufbauten, Fassadengestaltung) wurden nicht verändert.

Auch weitere Punkte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen blieben unverändert.

## Verfahrensart

Da es sich bei den vorgenannten Änderungen

Streichung hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachform als Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach LBauO und als Folge davon

Anpassung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mit Präzisierung der diesbezüglichen Definitionen zur Tauf- und Firsthöhe

lediglich um eine geringfügige Anpassung textlichen Festsetzungen handelt und die übrigen Festsetzungen vollständig unverändert bleiben, sind die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet,
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor und
3. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern soll vorliegend gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist vorliegend ebenfalls nicht anzuwenden.

## Sonstiges

Sonstige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

## Planungsalternativen

Als Alternative wäre nur der Verzicht auf die Planänderung in Frage gekommen, was jedoch den o.g. Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde widersprochen hätte.

### Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Baustert hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Römerborn“, 2. Änderung, gefasst. Er hat der Planungskonzeption in seiner Sitzung am 16.03.2020 zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 11.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 20.04.2020 bis einschließlich 22.05.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2020 gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 22.05.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Baustert hat in seiner Sitzung am 28.07.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abschließend abgewogen und den Bebauungsplan „Römerborn“, 2. Änderung, zur Satzung beschlossen.

---

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Teilgebiet „Römerborn“ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Baustert beigefügt.

Baustert, den 29.07.2020

-----  
Udo Brück

(Ortsbürgermeister)

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Baustert, den 04.08.2020

-----  
Udo Brück

(Ortsbürgermeister)