

# Begründung

zum Bebauungsplan

## **Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand, 3. Änderung" in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen**

Michael Kürzinger

Fachingen, März 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil A: Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einführung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Veranlassung und Planungsziele</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b> .....	<b>3</b>
1.3.1 Flächennutzungsplan .....	3
1.3.2 Fachplanungen .....	3
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 Lage, Abgrenzung, Größe</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2 Derzeitige Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3 Baugrund, Altlasten</b> .....	<b>4</b>
<b>Teil B: Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Bauliche Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Bauweise</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliche Gestaltung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Gestaltung befestigter Flächen</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Erschließung</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Versorgung</b> .....	<b>5</b>

## Teil A: Grundlagen

### 1. Einführung

#### 1.1 Veranlassung und Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen weist im Geltungsbereich des Änderungsgebiets eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Regenrückhaltebecken aus.

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich zwischen Gewerbegebiet und Kläranlage im Anschluss an die Bundesstraße B 42.

Das Planungsziel der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen ist hier die erforderliche Modernisierung und Erweiterung der Kläranlage.

Daher ist hier beabsichtigt, im Rahmen einer sonstigen Sondergebietsnutzung die Möglichkeit für die Erweiterung der Kläranlage zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im beplanten Innenbereich geschaffen werden. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Der Rat der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen hat am \_\_.\_\_.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gefasst.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen erfüllt § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans wurde sich am Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB orientiert.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB angewendet. Daher wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Ein Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

#### 1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

##### 1.3.1 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Loreley sind im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Die geplante Änderung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen und bedarf keiner Genehmigung.

##### 1.3.2 Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine entsprechenden Darstellungen.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Lage, Abgrenzung, Größe**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kamp-Bornhofen im westlichen Siedlungsbestand der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen.

Für den Bebauungsplan wird in der Flur 21 das Flurstück 653 mit Festsetzungen versehen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.302 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Derzeit wird das geplante Gebiet durch einen Lagerplatz zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet und die Bahnanlage gekennzeichnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand, 2. Änderung“ sehen auf der Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ vor. Im Weiteren ist eine gewerbliche Baufläche festgesetzt.

### **2.3 Baugrund, Altlasten**

Anhaltspunkte für Altlasten liegen nicht vor. Entsprechende Verdachtsflächen sind nicht dargestellt. Für eine diesbezügliche Abklärung sowie eine Überprüfung der Standsicherheit werden Untersuchungen des Baugrunds empfohlen (s. a. Textfestsetzungen, Punkt 4, Hinweise).

## **Teil B: Städtebauliche Planung**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

In Fortsetzung der bestehenden Nutzung des Ursprungsbebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen Kläranlage und nördlichem Ortsrand 2. Änderung“ und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Nutzung „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt.

#### **1.2 Bauweise**

Für das sonstige Sondergebiet „Kläranlagenerweiterung“ wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Schutzes des Ortsbildes wird festgesetzt:

- Als maximale Firsthöhe 7,00m,

### **2. Städtebauliche Gestaltung**

#### **2.1 Gestaltung befestigter Flächen**

Die Erschließungswege sind wasserdurchlässig anzulegen, um im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Bundesstraße B 42 über eine vorhandene Zufahrt im Bereich der bestehenden Kläranlage sichergestellt.

### **4. Versorgung**

Das Gelände wird zur Versorgung mit Elektrizität über Erdleitungen an das Netz der Syna angeschlossen.