

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" Helferskirchen

Begründung

Die Handhabung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" der Ortsgemeinde Helferskirchen führte in der Vergangenheit sowohl bei dem Betreiber des Feriendorfes - Herrn Beers - als auch bei der Orts- und Verbands-gemeindeverwaltung und der Baugenehmigungsbehörde, dem Kreisbauamt bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zum Teil zu unterschiedlichen Auffas-sungen bzw. Auslegungen. Dies betraf insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung.

Aus diesem Grunde liegt es im Interesse der vorgenannten Beteiligten, daß im Rahmen der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung klare Textfestsetzungs-formulierungen und zeichnerische Vorgaben geschaffen werden. Dies betrifft sowohl die Frage der Geschossigkeit/Unterkellerung als auch die Frage der Größe der überbaubaren Flächen und die Zulässigkeit in den unterschiedlichen Benutzungszonen.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der beson-deren Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gege-benheiten festgesetzt werden.

Gemäß § 10 Abs. 4 (2), § 16 Abs. 3 (1) BauNVO macht die Ortsgemeinde Hel-ferskirchen von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch und setzt in Verbindung mit § 16 Abs. 3 (2) BauNVO zwingend als Höchstgrenze eine Eingeschossig-keit fest, mit Ausnahme des Gaststätten- und Hotelgebäudes sowie des Wohnge-bäudes.

Wegen des relativ großen Flurstückes der Zonen I und II innerhalb des Ferien-dorfgebietes wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, sondern gem. § 16 Abs. 2 (1) BauNVO die Größe der Grundfläche mit max. 80 qm festgelegt.

Diese maximale Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Fläche, die aus-reichend groß bemessen ist, angeordnet werden.

Pro baulicher Anlage kann außerhalb der überbaubaren Fläche eine Neben-an-lage oder Garage gem. § 14 BauNVO bis max. 30 cbm umbautem Raum zuge-lassen werden.

Da, wie bereits erwähnt, die Ferienhäuser auf Grund ihrer Lage, Größe, Aus-stattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, wird gem. § 10 Abs. 4 in Verbindung mit § 16 Abs. 2 (3) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit einer Eingeschos-sigkeit begrenzt und eine Unterkellerung ausgeschlossen.

Damit keine zu starke Bebauung des Gebietes erfolgt und dadurch der Erho-lungs- und Freizeitwert der Bewohner des Ferienhausgebietes beeinträchtigt würde, beträgt der Gebäudeabstand untereinander in Zone I mind. 10,00 m.

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" Helferskirchen

In Zone II, in der massive Häuser stehen, beträgt der Gebäudeabstand untereinander mind. 6,00 m. Die Zone II ist relativ klein bemessen und stellt einen gegenüber dem übrigen Gebiet anderen Gebietscharakter dar.

Aus Sicherheitsgründen wird der Gebäudeabstand zum angrenzenden Hochwald, wie im Plan maßlich dargestellt, mit 30,00 m bzw. 22,00 m festgesetzt. Diese mit dem Forstamt Montabaur abgestimmten Abstände waren bereits Gegenstand der früheren Bauleitplanung und haben sich insofern nicht verändert.

Die katasteramtliche Gebäudeeinmessung ergab, daß ganze Gebäude bzw. Gebäude teilweise in dieser Abstandszone errichtet wurden. Diese widerrechtlich errichtete Bebauung kann durch diesen Bebauungsplan nicht sanktioniert werden. Bei den betreffenden Gebäuden wurde daher keine Baugrenze bzw. überbaubare Fläche ausgewiesen.

Gemäß Forderung des Straßenbauamtes Diez beträgt der Mindestabstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 303 bis zur baulichen Nutzung mind. 20,00 m. Dies wurde bei der Planung beachtet.

Weitergehende Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung etc. sind aus den Textfestsetzungen zu entnehmen.

In diese Bebauungsplanänderung sind die bisherigen Textfestsetzungen eingearbeitet.