

## **Niederschrift**

**über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates der  
Ortsgemeinde Todenroth von Donnerstag, dem 16.02.2017**

### **Anwesenheit:**

Ortsbürgermeister	Carsten Neuls
Ortsbeigeordneter	Karl-Heinz Faller zu Top 3
Ratsmitglied	Gerd Dietrich zu Top 3
Ratsmitglied	Ludwig Krämer
Ratsmitglied	Thomas Stumm
Ratsmitglied	Udo Zimmer

### **Entschuldigt fehlten:**

Ratsmitglied	Christoph Paffenholz
--------------	----------------------

### **Ferner anwesend:**

Kai Jakoby – Architekt von Jakoby + Schreiner

**Beginn der Sitzung:** 19:10 Uhr

**Ende der Sitzung:** 21:00 Uhr

Ortsbürgermeister Neuls eröffnete die Sitzung und stellte die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ortsgemeinderates fest. Einwendungen wurden nicht erhoben.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Bürgerfragestunde
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.01.2017
3. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldrain“
4. Unterrichtungen und Verschiedenes

# Öffentliche Sitzung

## 1. Bürgerfragestunde

Es wurden keine Fragen vorgebracht.

## 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.01.2017

Die Niederschrift der letzten Sitzung vom 26.01.2017 wurde einstimmig angenommen.

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldrain“

Bisher wurden in dem seit dem 13.07.2006 bestehenden Bebauungsplangebiet keine Bauvorhaben errichtet. Zurzeit liegen zwei Anfragen von Bauwilligen vor. Den Bauvorhaben stehen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen, so dass diese geändert werden sollen, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung soll neben der Anpassung der Trauf- und Firsthöhen und des Wegfalls der Festsetzungen zum Kniestock insbesondere die Dachform freistellen. Somit sollen zukünftig auch Flachdächer zugelassen werden. Die Festsetzung eines Kniestocks und eine dadurch bedingte eineinhalbgeschossige Bauweise entfällt. Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch die Festsetzung von erweiterten Trauf- und Firsthöhen flexibler gestaltet werden. Hierdurch und durch den Wegfall der Festsetzungen zum Kniestock sind auch zweigeschossige Bauten zulässig. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dacheindeckung wegfallen. Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

Durch die Änderungen soll den Bauwilligen eine größere Gestaltungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der Entwurf des geänderten Planes wurde dem Gemeinderat erläutert.

Für die Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplans ist der Erlass eines entsprechenden Änderungsbebauungsplanes und ein Beteiligungsverfahren vergleichbar der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich nicht und auch bei der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich nur eine Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe; die maximal zulässige Firsthöhe ändert sich nur minimal. Somit ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sondern in erster Linie bauordnungsrechtliche Änderungen, die die

Gestaltung betreffen. Durch die Änderungen werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt und das Änderungsverfahren kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Darüber hinaus ist ein Planungsbüro mit der Erstellung der entsprechenden Unterlagen zu beauftragen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser die Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt.

### **Es ergeht folgender Beschluss:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt, dass ein Änderungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Am Feldrain“ eingeleitet werden soll (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderungen werden für erforderlich gehalten.**

Das Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner, Simmerner Straße 18, 55481 Kirchberg, wird gemäß dem vorliegenden Honorarangebot wonach mit Kosten von rund 950,00 € brutto zu rechnen ist, mit der Planung beauftragt. Ortsbürgermeister Neuls wird ermächtigt, einen entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.

Der vom Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner aufgestellte Entwurf der Bebauungsplanänderung wird angenommen.

Die Verwaltung soll mit dieser Grundlage das Änderungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) einleiten. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis: **6 Ja - Nein - Enthaltungen**

An der Beratung und Abstimmung haben gemäß § 22 der Gemeindeordnung (GemO) wegen Sonderinteresses nicht teilgenommen: -

#### **4. Unterrichtungen und Verschiedenes**

##### **a. Spielplatz/Grillplatz/Friedhof**

Die Wurzeln der gefälltten Bäume und Büsche entlang des Bachs sollen entfernt werden, sobald das Wetter es zulässt. Wenn möglich in einem Arbeitsgang soll dann auch der neue Zaun zwischen Spielplatz und Bach errichtet werden. Angebote werden eingeholt.

**b. Sommerfest Oberes Kyrbachtal**

Todenroth ist in diesem Jahr Ausrichter des Abschlussfestes des Kindersommers „Oberes Kyrbachtal“. Hierzu werden Helfer (Grillen, Auf- und Abbau, Nachtwanderung, etc.) benötigt. Genauere Infos folgen in einer der nächsten Sitzungen.

**c. Schloss Backes**

Da offensichtlich aus früheren Zeiten noch Schlüssel in der Gemeinde existieren für die Tür des „Backes“ im Gemeindehaus, wird das Schloss in den nächsten Tagen getauscht.

**d. Hecken und Bäume auf dem Gelände der Mühle**

Da offensichtlich nach dem Anschreiben des Ordnungsamtes an den Besitzer der Mühle nichts passiert ist und die maroden Pappeln noch immer stehen, sowie die Hecken noch immer über die Straße wachsen, versucht der Ortsbürgermeister erneut Kontakt mit dem Besitzer aufzunehmen. Weiterhin wird geprüft ob man die „Beseitigung“ auf seine Kosten selbst vornehmen kann.

**e. Dach Gemeindehaus und Regenrinne Anbau**

Der Dachdecker, der die kleinen Schäden am Dach des Gemeindehauses machen wollte, hat sich vor dem Winter nicht mehr gemeldet. Der Ortsbürgermeister wird erneut Kontakt mit Ihm aufnehmen um einen neuen Termin zu vereinbaren.

**f. Begehung Hasenberg mit dem Förster**

Ortsbürgermeister Neuls wird versuchen, am 24. oder 25. Februar einen Termin mit dem Förster abzusprechen um den Hasenberg zu begehen. Informationen an die Ratsmitglieder erfolgen dann telefonisch oder per WhatsApp.

Der Ortsbürgermeister schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.