

## Ortsgemeinde Heltersberg



# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AUF DER WURZEL UND IM FLUR“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

*Projekt 913\_13/ Stand: Januar 2018*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumliche Geltungsbereiche und Lage der Plangebiete .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Begründung der Planänderungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche des Bebauungsplanes .....	2
Abbildung 2 : Abgrenzung des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“ und Kennzeichnung der Änderungsbereiche.....	3
Abbildung 3: Änderungsbereiche des Bebauungsplans „Auf der Wurzel und im Flur“ .....	4
Abbildung 4: Luftbild von den Änderungsbereichen.....	5

## 1 Räumliche Geltungsbereiche und Lage der Plangebiete

Die vorgesehenen zwei Planänderungen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“ innerhalb der Ortsgemeinde Heltersberg. Die Änderungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans sind in diesem Bebauungsplan als Flächen für allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Derzeit sind die beiden Flächen nicht bebaut. Der Änderungsbereich 1 grenzt im Westen und Norden an bestehende Bebauung an, im Osten an eine Spielplatzfläche und im Süden an einer brachliegenden Fläche an. Der Änderungsbereich 2 grenzt von allen Seiten an bestehende Bebauung an. Der Änderungsbereich 1 wird durch Lessing Straße und Schillerring erschlossen und der Änderungsbereich 2 wird ebenfalls durch Schillerring erschlossen.

Der Geltungsbereich 1 umfasst lediglich ein Grundstück -Flurstück 2195/1 mit einer Fläche von ca. 946 m<sup>2</sup> und der Geltungsbereich 2 mit dem Flurstück 2346/4 umfasst eine Fläche von ca. 689 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche des Bebauungsplanes <sup>1</sup>

## 2 Planungsanlass

Der Ortsgemeinde Heltersberg liegen 2 Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“ für die Flurstücke: 2346/4 und 2195/1 vor. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“.

### Änderungsbereich 1

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2195/1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze (blau) und Baulinie (rot)

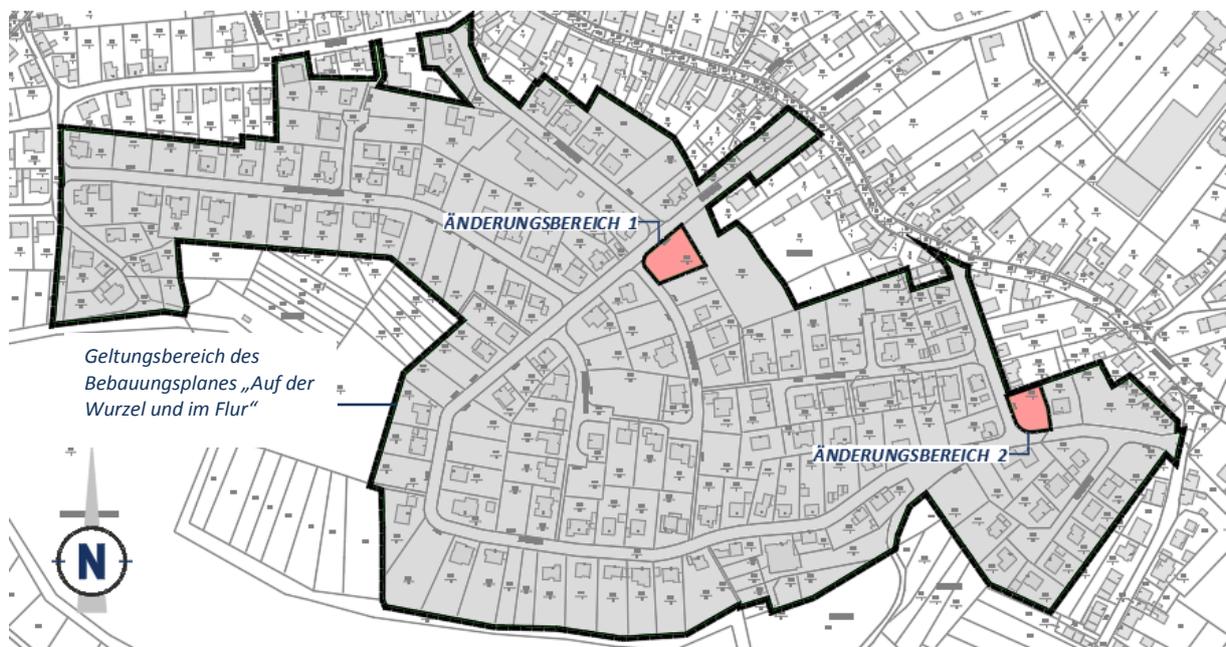
<sup>1</sup> Quelle Plangrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

festgelegt. Im vorliegenden Fall wurde die Aufhebung der Baulinie beantragt. Diese soll durch eine Baugrenze ersetzt werden, damit das Gebäude innerhalb des Baufensters entsprechend den gesetzlichen Richtlinien, wie den erforderlichen Abstandsflächen, frei positioniert werden kann. Geplant ist das Gebäude eher im hinteren nördlichen Bereich des Baufensters zu errichten und das Grundstück im südlichen Bereich gärtnerisch anzulegen.

## Änderungsbereich 2

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Flurstück 2346/4 ein Wohngebäude mit Doppelgarage zu errichten. Damit würde er die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Bebauungsplan befindet sich die westliche Baugrenze im Abstand von 6,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Die südliche Baugrenze befindet sich in einem Abstand von 10,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Beantragt wird daher die Verschiebung der westlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 4,0 m zur westlichen Baugrenze. Zudem beantragt wird die Verschiebung der südlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze.



**Abbildung 2 :** Abgrenzung des Bebauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“ und Kennzeichnung der Änderungsbereiche  
Beiden gewünschten Planänderungen möchte der Gemeinderat entsprechen.

## 3 Planverfahren

Die Änderung der Flächen in dem Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Aufgrund der geplanten marginalen Planänderungen auf nur zwei Baugrundstücken werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit der Nicht-Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

#### 4 Beschreibung und Begründung der Planänderungen

Im Bebauungsplan „Auf der Wurzel und im Flur“ sind die Änderungsflächen entsprechend dem angrenzenden Baugebiet als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die vorliegenden Planänderungen betreffen nur die Planzeichnung. Die vorherigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Wurzel" und "Im Flur" bleiben daher unverändert gültig.

Da auf dem Grundstück Nr. 1 die Errichtung des Wohngebäudes im hinteren nördlichen Bereich des Baufensters errichtet wird, wird statt der Baulinie im östlichen Bereich des Baufensters eine Baugrenze festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs 2 ist die derzeitige überbaubare Grundstücksfläche zu schmal für die Errichtung des Wohngebäudes mit Doppelgarage. Dementsprechend wird für dieses Grundstück in der vorliegenden Bebauungsplanänderung geregelt, dass das Baufenster nach Westen auf 2 m und nach Süden auf 5 m verbreitert wird. Die Regelungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

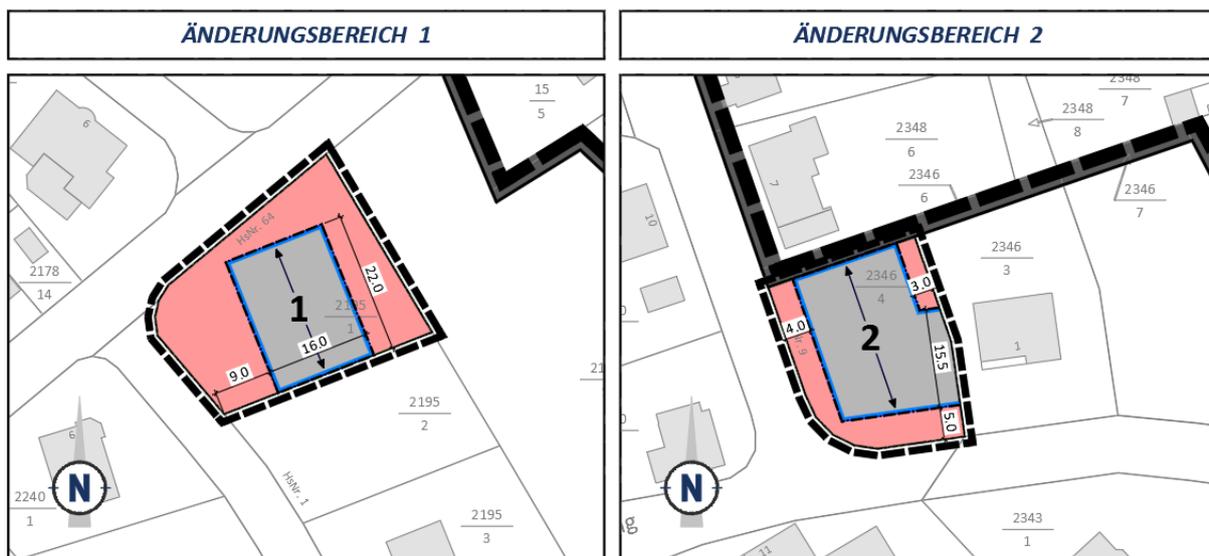


Abbildung 3: Änderungsbereiche des Bebauungsplans „Auf der Wurzel und im Flur“

#### 5 Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Planung zu beachten. Derzeit werden die Grundstücke 1 und 2 nicht genutzt. Die Flächen sind nicht verdichtet und die Bodenfunktionen sind hier nicht gestört. Relevante Gehölzbestände sind geringfügig vorhanden.

Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere liegen nicht vor.



**Abbildung 4:** Luftbild von den Änderungsbereichen<sup>2</sup>

Aufgrund der geringen Flächen ist mit keinem erheblichen Eingriff in die natürlichen Schutzgüter zu rechnen.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Änderungsbereiche sind bereits voll erschlossen. Änderungen an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de)