

Ortsgemeinde Heltersberg



TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER WURZEL UND IM FLUR“ für das Grundstück Flrst.-Nr. 2240/17, Schillerring 38 (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Stand: 06.06.2017

Rechtsgrundlagen

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

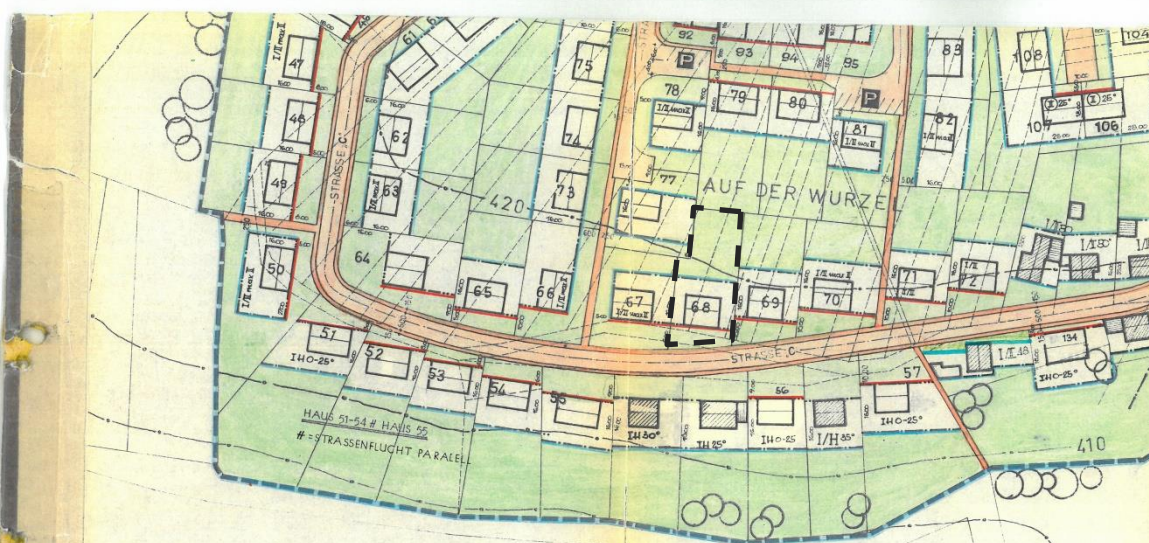
• **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

Vorbemerkungen:

Die vorliegende Teiländerung betrifft ausschließlich das Grundstück Flrst.-Nr. 2240/17, Schillerring 38. Hier werden die Regelungen zur Anordnung von Garagen und Stellplätzen neu gefasst.

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Private Freiflächen

1.1 Garagen

Auf der privaten Freifläche ist der Einbau von Garagen erlaubt, wenn ein Vorplatz/Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorhanden ist (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze).

1.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Errichtung eines Stellplatzes oder eines überdachten Stellplatzes (Carport) bis max. 50 m² Grundfläche ist auf der privaten Freifläche zwischen der Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche – Straße Schillerring- zulässig.

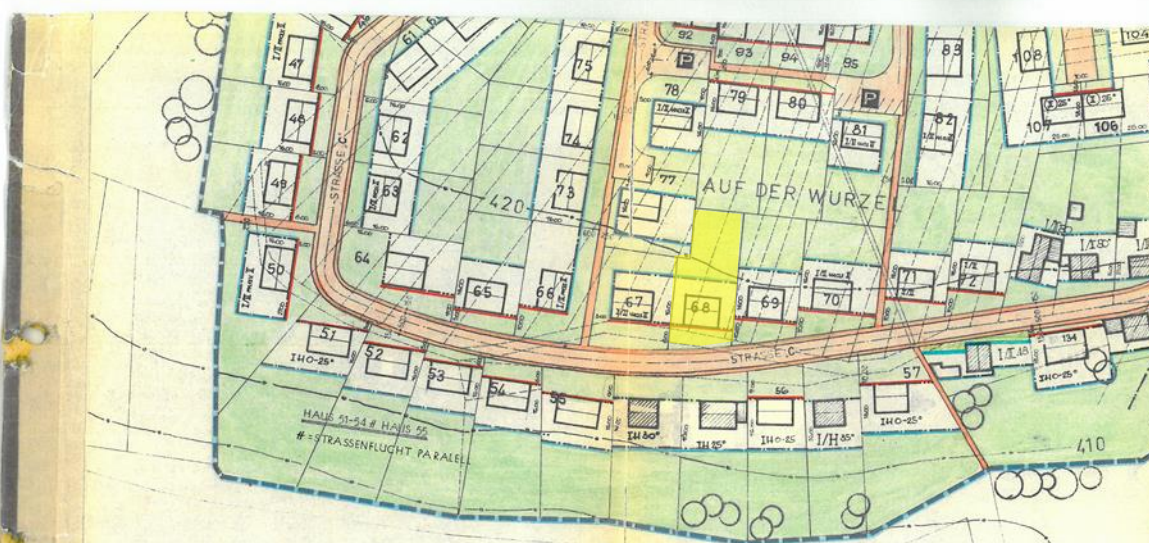
Ein Vorplatz/Stauraum ist hierfür nicht erforderlich.

Begründung der Bauungsplanänderung

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bauungsplanes „Auf der Wurzel und im Flur“ der Gemeinde Heltersberg liegt in zentraler Lage des Ortes und umfasst dabei ein größeres Neubaugebiet für Eigenheime aus den 70er bzw. 80er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Im Einzelnen ist von der vorliegenden Teiländerung das Flurstück Flrst.-Nr. 2240/17, Schillerring 38 betroffen. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach ist die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bauungsplanes ist als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Bauungsplan

Der Bauungsplan „Auf der Wurzel und im Flur“ der Gemeinde Heltersberg wurde am 04.10.1974 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bauungsplan dann 1975 rechtsverbindlich.

Der Bauungsplan Nr. 160 setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit einer max. zulässigen II-geschossigen Bebauung fest. Hinsichtlich der Freiflächen, gemeint sind hier die Hausgärten, setzt der Bauungsplan fest, dass diese von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Ergänzend wird für die Anordnung von Garagen geregelt, dass vor diesen ein Stauraum von 5m anzuordnen ist.

3. BESTANDSSITUATION

Die Flächen des Änderungsgebietes und der umgebenden Grundstücke sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Der Bereich ist durch eine ausgedehnte Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch intensiv genutzte Ziergärten gekennzeichnet, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Schillerstraße gesichert. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.



Luftbild mit Darstellung des Planbereichs und Kataster (Quelle: VG Waldfischbach) mit Carport, maximal 50 m²

4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Zur Sicherung einer ausreichenden innergebietlichen Parkplatzversorgung und für die Gewährleistung des Verkehrsflusses wurde entsprechend den Inhalten der Garagenverordnung in dem Bebauungsplan bestimmt, dass vor Garagen ein Stauraum von 5m vorzusehen sei.

Zwischenzeitlich ist das Baugebiet weitgehend bebaut. Im vorliegenden Fall beabsichtigt der Eigentümer, neben der vorhandenen Garage, zusätzlich einen überdachten Stellplatz (Carport) auf seinem Baugrundstück zu errichten. Dabei ist es aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur möglich, diesen Carport im Vorgartenbereich zu errichten, da bei anderer Anordnung ansonsten für die Belichtung der Innenräume notwendige Fenster verbaut würden.

Um die Errichtung eines Carports im Vorgartenbereich zuzulassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bauungsplan für dieses Grundstück entsprechend zu ändern.

Mit der Durchführung der vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Carports auch ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie für das in Rede stehende Grundstück geschaffen.

5. Verfahren - Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die geringfügige Änderung, der für die Zulässigkeit von Carports auf den nicht überbaubaren Flächen für ein Baugrundstück, werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die Änderung wird der Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Freiflächen gestrichen. Die Festsetzung über die privaten Freiflächen in Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Carports wird dementsprechend wie folgt geändert:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Private Freiflächen

1.1 Garagen

Auf der privaten Freifläche ist der Einbau von Garagen erlaubt, wenn ein Vorplatz/Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorhanden ist (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze).

1.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Errichtung eines Stellplatzes oder eines überdachten Stellplatzes (Carport) bis max. 50 m² Grundfläche ist auf der privaten Freifläche zwischen der Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche – Straße Schillerring- zulässig.

Ein Vorplatz/Stauraum ist hierfür nicht erforderlich.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung der vorliegenden Änderung sieht bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung beziehungsweise der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Lediglich die Anordnung baulicher Anlagen wird durch die vorliegende Planänderung tangiert.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes konnte aus o. g. Gründen verzichtet werden.

6.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der aktuellen Fassung wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Teiländerung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu übernehmen. Insofern sind mit der vorliegenden Planänderung keine Kosten für die Gemeinde verbunden.

8. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

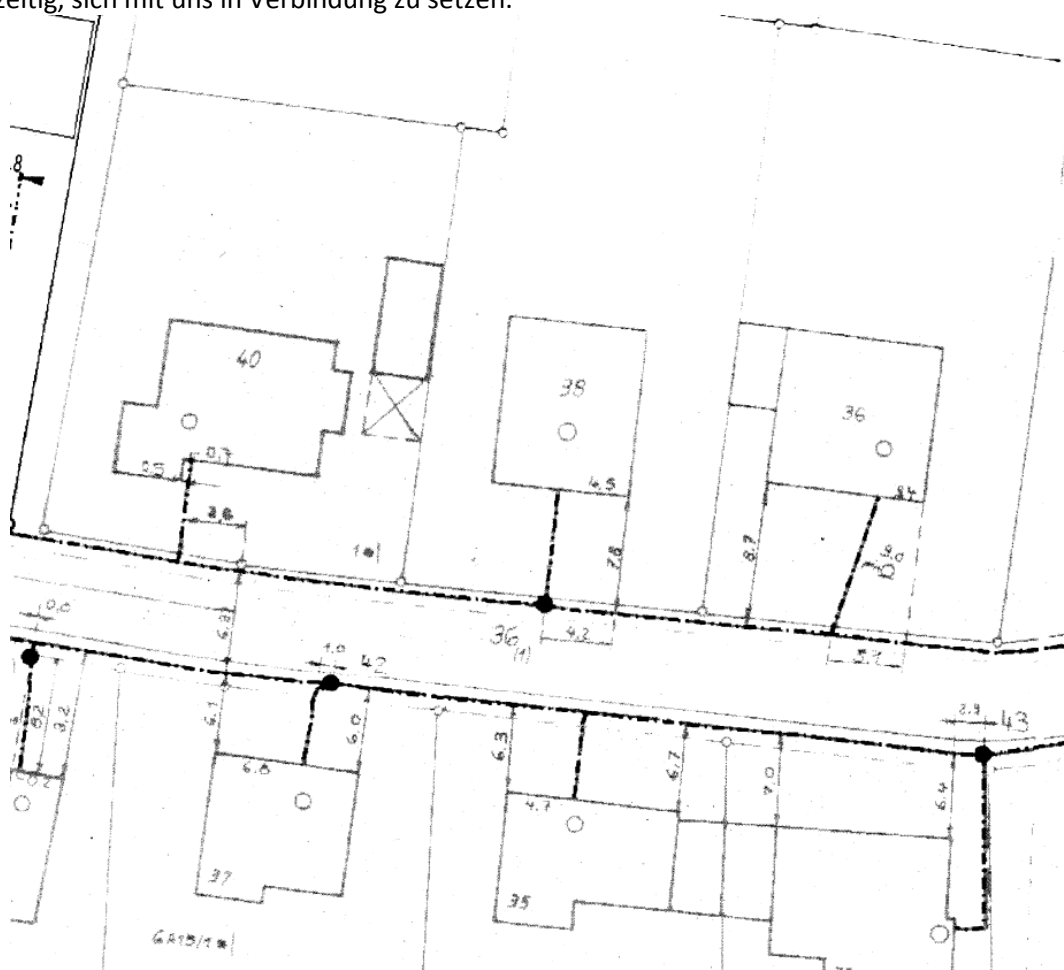
Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.



9. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Am 02.06.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	Am 07.04.2017
Billigung des förmlichen Planentwurfes	Am 29.03.2017
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Am 29.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt am 07.04.2017 (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Vom 17.04.2017 Bis 17.05.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.04.2017 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: 17.05.2017
Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	Am 13.06.2017
Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 S. 4 2. HS BauGB)	Am -
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Am 13.06.2017

Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Heltersberg,

den.....

.....
Mohrhardt, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)

Diese Bauungsplanänderung wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Heltersberg,

den.....

.....
Mohrhardt, Ortsbürgermeister