

# **Teilbebauungsplan "Auf der Wurzel" und "Im Flur" Vereinfachte Änderung**

**Ortsgemeinde Heltersberg**

**Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben  
Landkreis Südwestpfalz**

**Änderungen und Begründung**

## Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplans "Auf der Wurzel" und "Im Flur" der Ortsgemeinde Heltersberg

### Anlass:

Der Eigentümer Dechert plant auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2134/3 eine Grundstücksteilung, damit seine Tochter auf dem neugeschaffenen Bauplatz ein Wohnhaus in zweiter Reihe errichten kann.

### Änderungen der Planzeichnung:

- Die Baugrenzen werden angepasst.
- Die neuen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen werden eingetragen.
- Der Geltungsbereich der Änderung wird mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Sie umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2134/3 und den östlich gelegenen Fußweg sowie die angrenzende Wendeanlage mit der Flurstücksnummer 2134/5.

### Ergänzung der Textlichen Festsetzungen:

#### Hinweise:

##### 1. Oberflächenentwässerung

Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser (Dachwasser) soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Versickerung breitflächig und über die belebte Bodenzone erfolgt und durch die Versickerung keine Dritten geschädigt werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sollten Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen u. ä. mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

##### 2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

## Begründung zur vereinfachten Änderung des Teilbebauungsplans "Auf der Wurzel" und "Im Flur" der Ortsgemeinde Heltersberg

Der Teilbebauungsplan "Auf der Wurzel" und "Im Flur" der Ortsgemeinde Heltersberg ist am 17.03.1975 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2134/3 und den östlich gelegenen Fußweg sowie den angrenzenden Wendehammer mit der Flurstücksnummer 2134/5.

Das Bauvorhaben entspricht dem im BauGB verankerten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" ("Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]"; § 1a Abs. 2 BauGB).

Die bisherige Grundstücksfläche von über 900 m<sup>2</sup> war nach heutigem Maßstab überdimensioniert und wird nun den Erfordernissen angepasst.

Ein bestehendes Baulaundpotenzial wird genutzt, die Erschließung ist gesichert, bestehende Infrastruktur kann mitgenutzt werden

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung hat.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen erhoben. Hinweise wurden von der SGD-Süd gegeben, die als Hinweise in den Bebauungsplan integriert werden.

Heltersberg, im August 2017

Gez.



.....  
Dipl.-Ing. Christoph Rübel