

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark am Sonnenhang" – vereinfachte Änderung**

**Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben  
Ortsteil Waldfischbach**

**Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben  
Landkreis Südwestpfalz**

**Änderungen, Hinweise und Begründung**

## **Vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark am Sonnenhang“ der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben**

### **Anlass:**

Der Eigentümer Hauck des Reihenhauses mit der Adresse "Am Sonnenhang 2" beabsichtigt den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Reihenhaus, mit einer begehbaren Terrasse auf dem Dach.

Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze. Hier ist eine Anpassung der Baugrenze erforderlich.

Im Zuge der Änderung werden die Baugrenzen und die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen auch der anderen Gebäude des Wohnparks innerhalb des Geltungsbereiches an den Bestand angepasst.

### **Änderungen der Planzeichnung:**

- Die Baugrenze wird angepasst.
- Die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen werden erweitert und an den Bestand angepasst.
- Der Geltungsbereich der Änderung wird mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Sie umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2230/3.
- Neupflanzungen von Bäumen werden aufgenommen

### **Ergänzung der Textlichen Festsetzungen:**

#### **Art und Maß der Bebauung**

Zulässig ist der Anbau von Wintergärten mit Flachdach innerhalb der Baugrenzen. Eine Nutzung des Wintergardendachs als Terrasse ist zulässig.

Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplans weiter.

## **Begründung zur vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark am Sonnenhang“ der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben**

Ziel der Änderung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Verbindung mit passiver Solarnutzung, der Wohnwert des Hauses wird erhöht. Weiterhin erfolgt eine geringfügige Anpassung an den gebauten Bestand.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2230/3. Die überbaubare Grundstücksfläche wird geringfügig vergrößert. Die Anpassung der Festsetzungen ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

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 wurde eine Anregung der Kreisverwaltung Südwestpfalz zur Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegeben und als Ergänzung in den Bebauungsplan integriert.

Heltersberg, im November 2017

Gez.



.....  
Dipl.-Ing. Christoph Rübel