I. Fertigung

ORTSGEMEINDE GEISELBERG

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Börnersfeld- 2. Abschnitt“

-Satzung-

Oktober 2017

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst Änderungen der textlichen Festsetzungen.

Durch diese vereinfachte Änderung werden Flachdächer im gesamten Plangebiet zugelassen. Zudem wird die talseitige Traufhöhe für Gebäude mit Flachdächern von ursprünglich 4,50 m auf max. 6,50 m angehoben. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Börnersfeld-2. Abschnitt“ einschließlich der zeichnerischen Festsetzungen in der jeweilig maßgeblichen Änderungsfassung bleiben unverändert

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.2 (Mass der baulichen Nutzung) erhält folgende Fassung:

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL/GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Traufhöhe (TH) von max. 4,5 m talseits und 7,0 m bergseits, gemessen ab Straßenoberfläche, festgesetzt.
Für bauliche Anlagen mit Flachdach wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Traufhöhe (TH) von max. 6,50 m talseits und 7,0 m bergseits, gemessen ab Straßenoberfläche, festgesetzt.

Die textliche bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 2.1 (Dachlandschaft) erhält folgende Fassung:

2.1 DACHLANDSCHAFT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° sowie Flachdächer zulässig.

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Börnersfeld - 2. Abschnitt“ aus dem Jahre 1998. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der bislang maßgeblichen Planzeichnung.

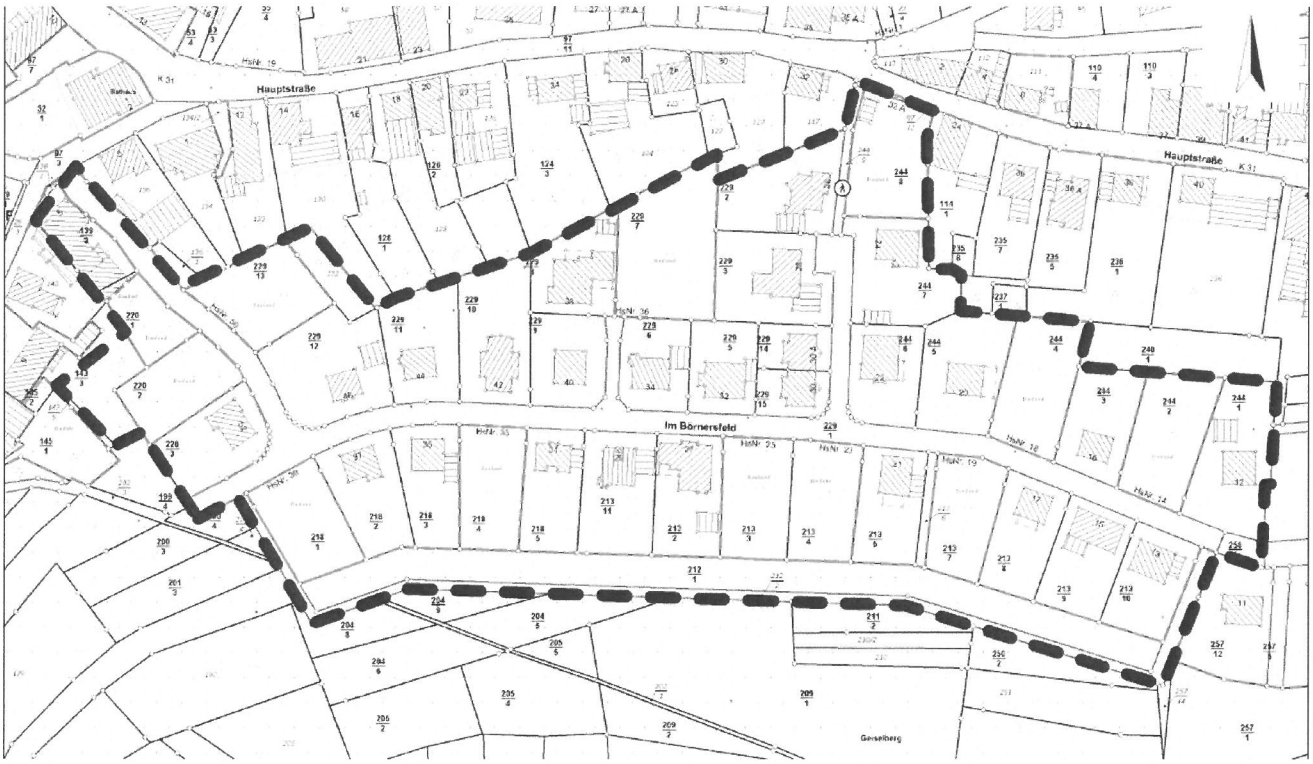

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

PLANUNGSANLASS:

Der Bebauungsplan wurde auf Antrag eines Bauwilligen geändert. Dieser beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 218/1 ein Wohngebäude mit Flachdach zu errichten. Da der bisher geltende Bebauungsplan „Börnersfeld - 2. Abschnitt“ keine Flachdächer zulässt, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, den Bebauungsplan in dergestalt zu ändern, dass auf dem Grundstück Flst.Nr. 218/1 ein Gebäude mit Flachdach errichtet werden kann. Zur Realisierung eines Gebäudes mit Flachdach war aus baulichen Gesichtspunkten die Anhebung der talseitigen Traufhöhe notwendig. Die vorher geltende talseitige Traufhöhe von max. 4,50 m war für den Bau eines Gebäudes mit Flachdach zu niedrig angesetzt, wodurch die vom Bauwilligen beabsichtigte Gebäudekonstruktion nicht verwirklicht werden kann. Deshalb entschied sich der Gemeinderat neben der Zulassung eines Flachdaches auch zur Anhebung der talseitigen Traufhöhe von 4,50 m auf max. 6,50m. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Kreisverwaltung Südwestpfalz darauf hingewiesen, dass sich die Änderung auf das gesamte Plangebiet und nicht, wie ursprünglich vom Rat beabsichtigt, auf lediglich ein einzelnes Baugrundstück beziehen sollte. Zudem sei eine generelle Anhebung der Traufhöhe um bis zu 2 m städtebaulich problematisch. Dieser Hinweis hat den Gemeinderat dazu bewogen, im gesamten Plangebiet Flachdächer zuzulassen. Ebenfalls hat der Gemeinderat im Rahmen der

Abwägung entschieden, dass die Anhebung der talseitigen Traufhöhe von 4,50 m auf max. 6,50 m nur für Gebäude mit Flachdach gilt. Gebäude mit anderen zulässigen Dachformen (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer) bleiben von dieser Änderung unberührt. Für letztere Dachformen gilt weiterhin eine maximal zulässige talseitige Traufhöhe von 4,50 m.

Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Börnersfeld - 2. Abschnitt“ entwickelt. Die Zulassung der Dachform Flachdach ist im Wege der modernen Bauweise städtebaulich vertretbar. Die Erhöhung der talseitigen Traufhöhe dient der Realisierung von Gebäuden mit Flachdächern.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Zulassung von Flachdächern und Anhebung der talseitigen Traufhöhe nicht berührt.
Daher wurde von den in § 13 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht. Aufgrund dessen, dass sich die Planung nach der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nochmals geändert hat, wurde eine erneute Auslegung/Trägerbeteiligung durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Am 07.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 50/2016 der VG (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	Am 16.12.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt 50/2016 am16.12.2016 (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Vom 27.12.2017 Bis einschl. 30.01.2017
Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.12.2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: 02.02.2017
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	Am 27.04.2017
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (im Amtsblatt 22/2017) und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (Stellungnahmen innerhalb eines Monats)	Vom 12.06.2017 Bis einschl. 12.07.2017
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Am 23.10.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Am 23.10.2017

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Geiselberg,

den 25.10.2017

.....
Georg Spieß, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Geiselberg

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt am 10.11.2017 (Ausgabe: 45/2017) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Geiselberg,

den 30. NOV. 2017

.....
Georg Spieß, Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Geiselberg