

**Satzung
der Ortsgemeinde Höheinöd
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
„Seiterswiesen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) – jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung – hat der Ortsgemeinderat Höheinöd in seiner Sitzung am 01.10.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

**§ 1
Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde, M 1:500 in der Fassung vom 03.09.2020
2. die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.09.2020

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 03.09.2020

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die in der Bebauungsplanurkunde (M 1:500) dick gestrichelt umrandet sind.

**§ 3
Inkrafttreten**

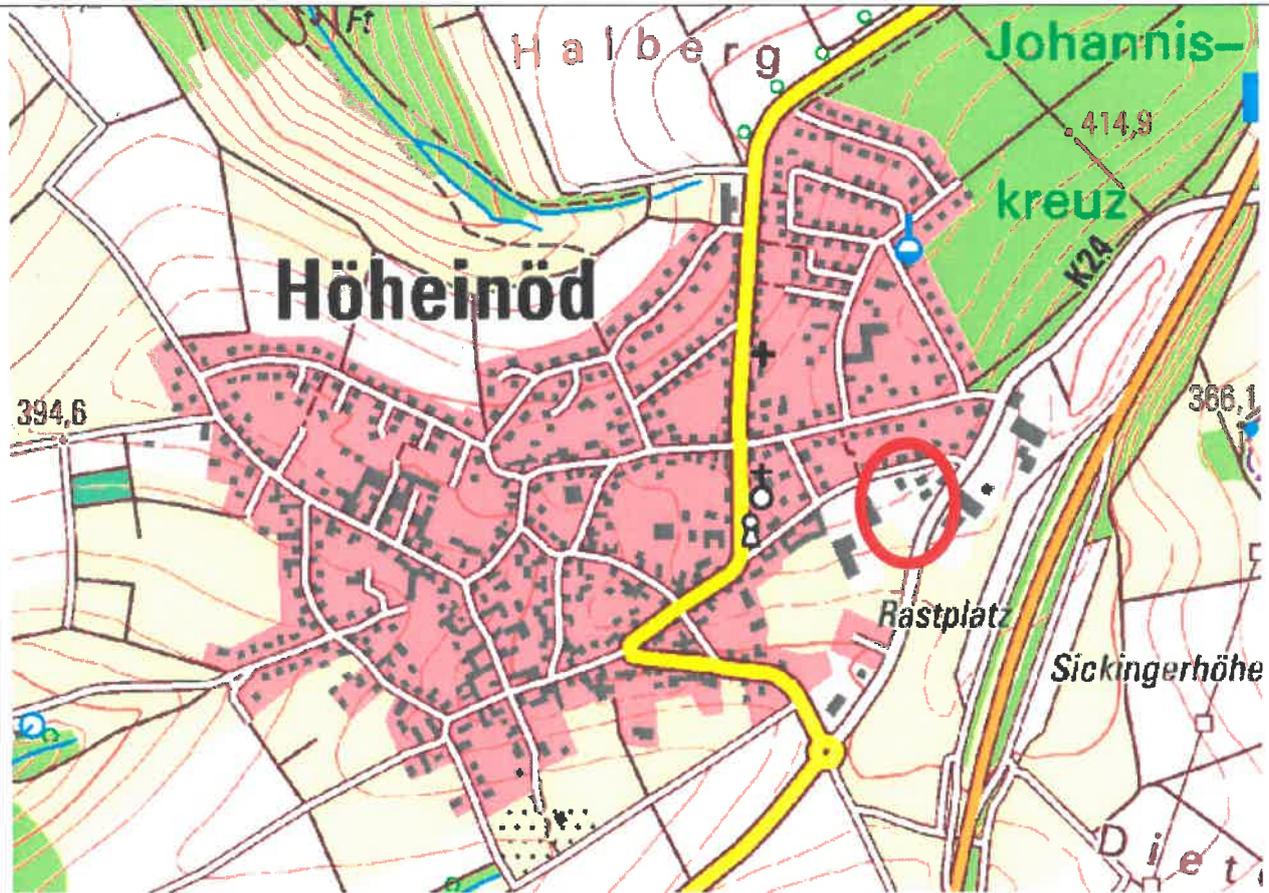
Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“ in der jeweils maßgeblichen Änderungsfassung außer Kraft.

Höheinöd, den 15.10.2020


(Lothar Weber)
Bürgermeister



Übersichtslageplan



4. Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

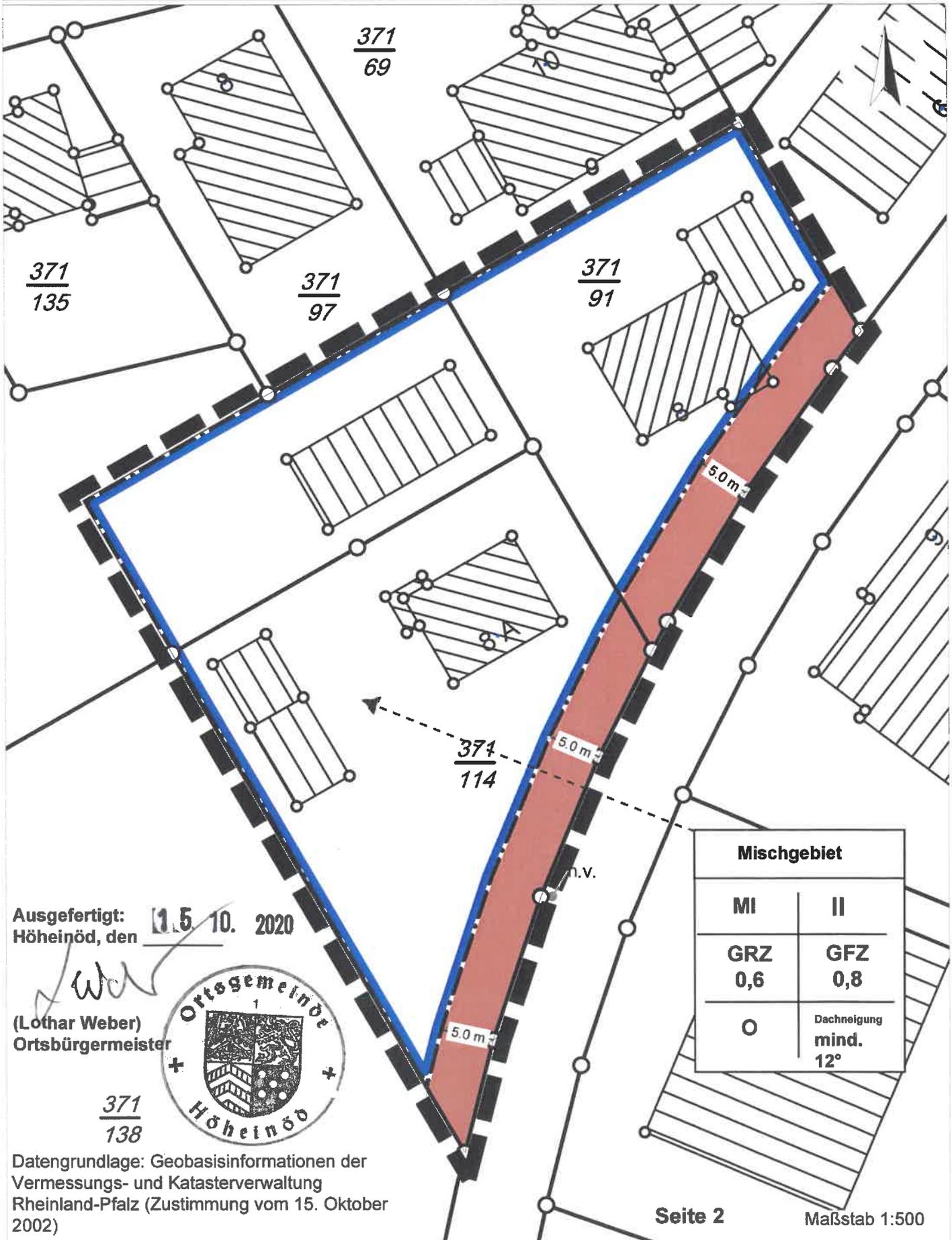
Datum:	Chronik / Änderungen
18.02.2020	Erstellung des Planentwurfes und Begründung
28.04.2020	Änderung bzgl. Zahl der Vollgeschosse und Dachform

Satzungsfassung

Erstellt durch den Fachbereich 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben	Maßnahmenträger: Ortsgemeinde Höheinöd	Gemarkung: Höheinöd
	(Lothar Weber) Ortsbürgermeister	Maßstab: 1:500
		Stand: 03.09.2020

4. Änderung des Bebauungsplanes "Seiterswiesen"
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplanurkunde M:1/500



Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO):



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauGB)

GRZ

0,6

GRZ (Grundflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

GFZ

0,8

GFZ (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse – 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:



Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4,5 m

Maßangaben in Meter

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone mit Angaben zur:

1 = Art der baulichen Nutzung, 2 = Zahl der Vollgeschosse

3 = Grundflächenzahl, 4 = Geschossflächenzahl

5 = Bauweise, 6 = Dachneigung



Flurstücksgrenze

1421
2

Flurstücksnummer



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Sonstige Anlagen

Textliche Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsplanes bleiben alle Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Seiterswiesen – Änderungsplan 1“ sowie „Seiterswiesen – Änderungsplan 2“, mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzungen unberührt und gelten weiter:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform / -neigung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und abweichende Dachneigungen zulässig.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zur Zeit gültigen Fassung;

Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“

Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom Bekanntgemacht am	16.06.2020 03.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am Auslegungsfrist vom	03.07.2020 13.07.2020 – 14.08.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom Abgabefrist bis	24.06.2020 14.08.2020
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschluss vom	0 1. 10. 2020
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	<u> </u>
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	0 1. 10. 2020

Ausfertigung:

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans „Seiterswiesen“ stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Höhenöd überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Höheinöd, den 15. 10. 2020

(Lothar Weber)

Ortsbürgermeister



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

sowie Inkrafttreten der Satzung

Bekanntgemacht am

23. 10. 2020

Begründung

1. Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3362 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 371/91, 371/114 und 371/136-teilweise in der Gemarkung Höheinöd.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Bitscher Straße an.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1/500.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Gemeinderat Höheinöd hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

Der Bebauungsplan „Seiterswiesen“ in seiner Ursprungsfassung ist am 03.09.1993 rechtskräftig geworden. Mit dem Bebauungsplan wurde größtenteils ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur bestehenden Ortsbebauung hin wurden einzelne Teilbereiche als Mischgebiete ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung – also im Bereich der Flurstücke Nrn. 371/91, 371/114 und 371/136 (teilweise) – wurde bereits im Jahr 2008 eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, wodurch das bisherige Gewerbegebiet neu als Mischgebiet ausgewiesen wurde (siehe Anlage 2 der Begründung). Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergab sich hauptsächlich aus der Nutzungsschablone „B“ (siehe Anlage 2 der Begründung).

Im Jahr 2015 wurde die gesamte Planzeichnung aufgrund einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“, bei der ein Ein- und Ausfahrtsbereich im nördlichen Planbereich geregelt wurde, zeichnerisch neu aufgearbeitet (siehe Anlage 1 der Begründung).

Zur besseren Übersicht bzw. Nachvollziehbarkeit wurden in der Planzeichnung – genannt: Änderungsplan 3 – die abgeschlossenen Änderungsverfahren 1 und 2 eingearbeitet. Der Änderungsplan 3 ist am 13.02.2015 in Kraft getreten.

Die im Jahr 2008 beschlossene und am 31.10.2008 rechtskräftig gewordene Änderung zur Neuausweisung des Mischgebietes für den von der Änderung betroffenen Teilbereich blieb dagegen unberücksichtigt. Laut Planzeichnung des Änderungsplans 3 ist der von der Änderung betroffene Teilbereich daher weiterhin fälschlicherweise als Gewerbegebiet dargestellt, was jedoch dem Änderungsbeschluss aus 2008 entgegensteht.

Im betroffenen Bereich hat ein Bauwilliger, nachdem der Gemeinderat im Jahr 2008 die Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebietes vorgenommen hat, einen Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus eingereicht, welches aufgrund einer überwiegenden Wohnnutzung nur im Mischgebiet zugelassen werden kann; nicht jedoch in einem Gewerbegebiet.

Die beantragte Baugenehmigung wurde dem Antragsteller Ende 2008 erteilt, weil der geänderte Bebauungsplan zum damaligen Zeitpunkt ein Mischgebiet an entsprechender Stelle auswies und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens in diesem Zeitraum vorlagen.

Da die Bauausführung über längere Zeit unterbrochen wurde und die Baugenehmigung daher erloschen ist, hat der Bauwillige Ende 2019 einen erneuten und im Grunde inhaltsgleichen Bauantrag eingereicht, um das bereits im Rohbau fertiggestellte Bauvorhaben endgültig zum Abschluss zu bringen.

Die Untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung hat diesbezüglich mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Seiterswiesen - Änderungsplan 3 nun maßgeblich für die Zulassung von Bauvorhaben sei, da dieser die aktuellste Planzeichnung enthalte und 2015 vom Rat beschlossen wurde. Gleichzeitig sei damit die in 2008 vorgenommene Änderung zur Ausweisung des Mischgebietes durch das im aktuellen Plan ausgewiesene Gewerbegebiet ersetzt worden.

Wie bereits zuvor dargelegt, ist der betroffene Teilbereich im maßgeblichen Änderungsplan 3 als Gewerbegebiet ausgewiesen, weshalb das in 2019 erneut beantragte Bauvorhaben – welches nur im Mischgebiet zulässig wäre – nach derzeitigem Planungsrecht nicht genehmigt werden könne.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die bereits in 2008 durchgeführte Änderung (Neuausweisung Mischgebiet anstelle von Gewerbegebiet) nochmals rechtsverbindlich und rechtssicher durchgeführt werden.

Gegen die Ausweisung des Mischgebietes bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken, da die angrenzenden Flächen ebenfalls als Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete festgesetzt sind und daher keine Nutzungs- bzw. Gebietskonflikte zu erwarten sind. Die festgesetzte Nutzung entspricht der bisherigen Nutzungsschablone mit dem Buchstaben B.

3. Verfahren:

Die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet ist gemäß § 13 a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Die Voraussetzungen dieses Verfahrens liegen vor. Nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 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.

Ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Dementsprechend wird auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig

4. Vorgaben gemäß Flächennutzungsplan:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche aus.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst.



5. Vorgaben gemäß Bebauungsplan Seiterswiesen – Änderungsplan 3 (seit 2015):

Der derzeit maßgebliche Bebauungsplan „Seiterswiesen“ - Änderungsplan 3 weist im Planbereich ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO aus.

6. Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes:

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Durch die Neuausweisung eines Mischgebietes anstelle des bisherigen Gewerbegebietes reduziert sich die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6, was bedeutet, dass die höchstzulässige Bodenversiegelung dadurch reduziert wird. Eine über die Grundflächenzahl hinausgehende Bebauung ist unzulässig, weshalb kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Umweltschutzes ist daher nicht zu befürchten.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal- und Wasserleitung) sowie die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden. Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Sickingerhöhe-Wallhalbtal sichergestellt. Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung wird durch die Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben sichergestellt.

8. Begründung der Textlichen Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist in Anpassung an die angrenzende Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen trägt dabei dem Ziel einer effektiven Nutzung der verfügbaren Mischbaufläche im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Die zuvor festgesetzte Traufhöhe wird durch die Zahl der Vollgeschosse ersetzt.

8.2 Dachform / -neigung

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Durch Festsetzung der Dachneigung wird die bestehende Festsetzung übernommen. Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer vorzufinden. Daher macht die Festsetzung einer Dachneigung auch weiterhin städtebaulich Sinn. Durch die freie Wahl Dachform wird dem Bauherrn ein großer Gestaltungsrahmen eingeräumt. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Allerdings wird diese Festsetzung nur auf das eigentliche Hauptgebäude bezogen. Für untergeordnete Nebenanlagen oder Garagen soll dies nicht gelten, da bereits viele dieser baulichen Anlagen mit abweichenden Dachneigungen errichtet wurden.

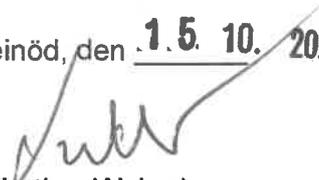
Ein klares und wiederkehrendes städtebauliches Gestaltungsmuster lässt sich insofern nicht erkennen. Daher ist eine städtebauliche Anforderlichkeit für Dachbestimmungen bei letztgenannten baulichen Anlagen nicht gegeben.

Zuvor waren nur Satteldächer zulässig. Mit dieser Änderung werden sämtliche geneigte Dächer zugelassen.

9. Anlagen:

Die Anlagen 1 und 2 auf Seite 5 und 6 sind Bestandteile der Begründung.

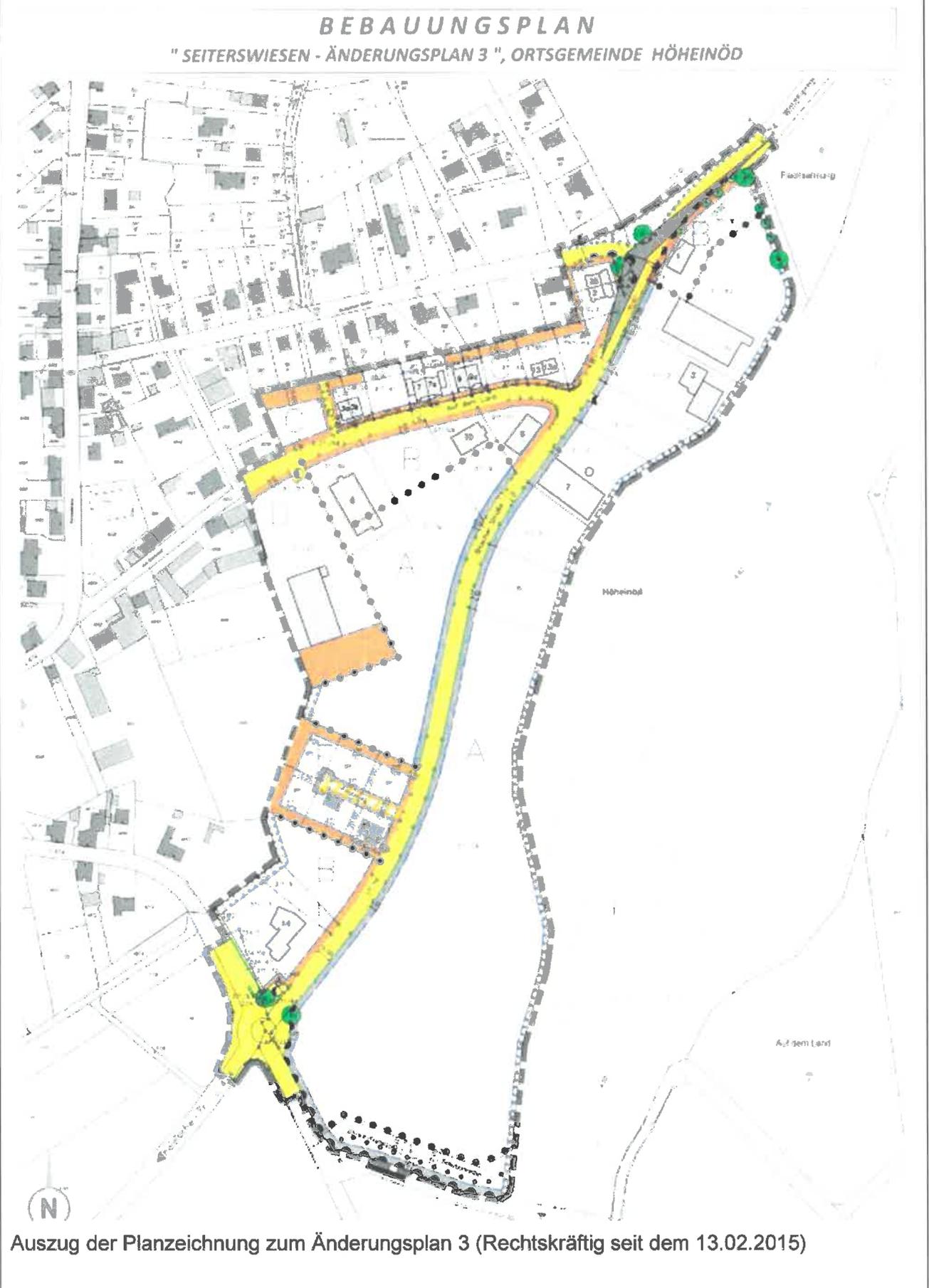
Höheinöd, den 1.5. 10. 2020


(Lothar Weber)
Bürgermeister



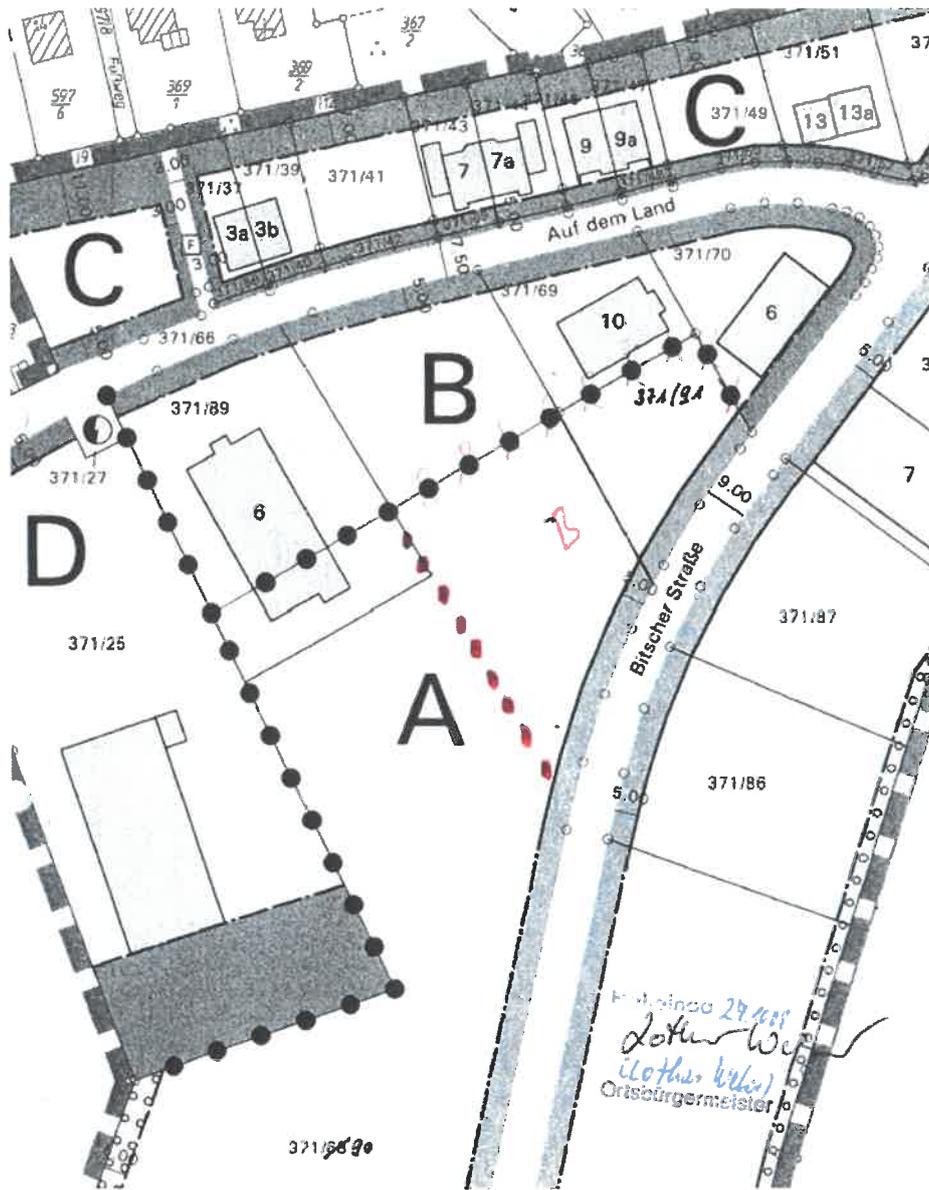
Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“
Begründung

Anlage 1



Änderung des Bebauungsplanes „Seiterswiesen“
Begründung

Anlage 2



Bereich B	
MI	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
○	SD mind. 12°

Auszug aus der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 mit Nutzungsschablone