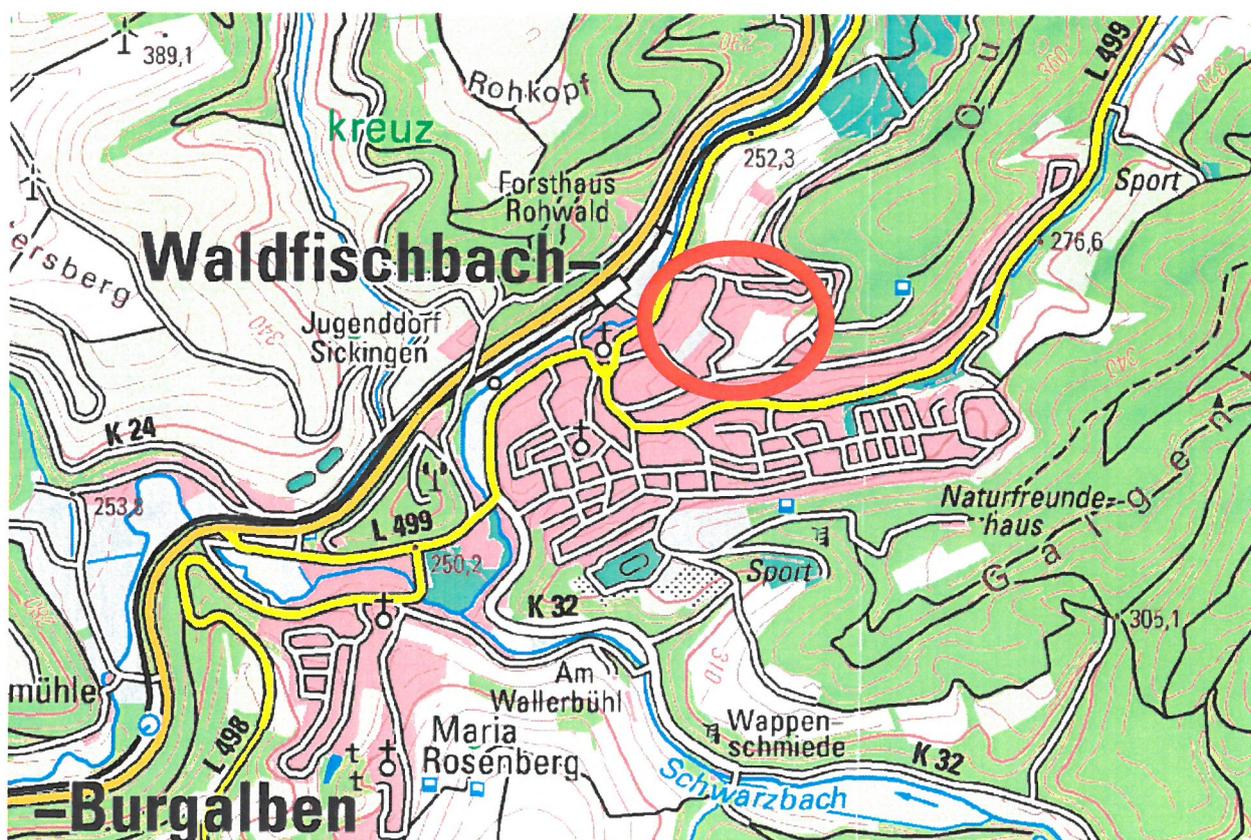


Ortsgemeinde
Waldfishbach-
Burgalben



Änderung des Bebauungsplanes „Bühl“

im vereinfachten Verfahren nach § 13
BauGB ohne Umweltbericht



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Erstellt durch den Fachbereich 2
der Verbandsgemeindeverwaltung
67714 Waldfishbach-Burgalben

SATZUNGSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
§ 1 Geltungsbereich des Änderungsplanes	3
§ 2 Gegenstand der Änderung.....	3
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	3
§ 3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	4
1. Telekom Deutschland GmbH:.....	4
2. Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH	5
§ 4 Bestandteile dieser Satzung	5
§ 5 Inkrafttreten	5
Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung	6
Begründung	7
1. Beschreibung und Begründung der Änderung	7
1.1 Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:.....	7
1.2 Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen:	7
1.3 Vergleich zur bisherigen Regelung	8
2. Vorbereitende Bauleitplanung:	9
3. Verbindliche Bauleitplanung:	9
4. Verfahren:	9
5. Rechtsgrundlagen.....	9
Verfahrensvermerke	10

Satzung

der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
vom ~~28.08.2019~~

zur Änderung des Bebauungsplanes „Bühl“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 Abs. 1 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) hat der Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben in seiner Sitzung am 13.08.2019 die folgende Satzung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Bühl“ beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich des Änderungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Bühl“ aus dem Jahre 1985.
Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2550.

§ 2 Gegenstand der Änderung

Die folgenden Textlichen Festsetzungen werden neu (**rote Schrift**) gefasst:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Nebenanlagen, Garagenstellplätze
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, sofern es sich hierbei um (Neben-) Gebäude handelt, unzulässig.

Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Sofern es sich dabei um Nebengebäude handelt, gilt folgendes:

Pro Baugrundstück ist maximal 1 Nebengebäude bis maximal 50 m³ umbauten Raums zulässig.“

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

**Höhe und Art der Einfriedung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**„Die maximale Höhe von Einfriedungen in einer Tiefe von 5,0 m parallel ab der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße wird auf 1,0 m festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich transparente Zaunanlagen.“**

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung bleiben unverändert.

§ 3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Telekom Deutschland GmbH:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus nachfolgendem 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 von Planungen durch ein Bauvorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2
67433 Neustadt an der Weinstraße
Email: 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 der Telekom in Verbindung zu setzen.



Abb.: Planauszug Telekommunikationslinien

2. Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone, Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

§ 4 Bestandteile dieser Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Der Lageplan mit dem Geltungsbereich im Maßstab 1:2550 (Stand: 29.07.2019)
- Die Verfahrensvermerke

Dieser Satzung sind folgende Anlagen beigefügt:

- Die Begründung (Stand: 29.07.2019)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

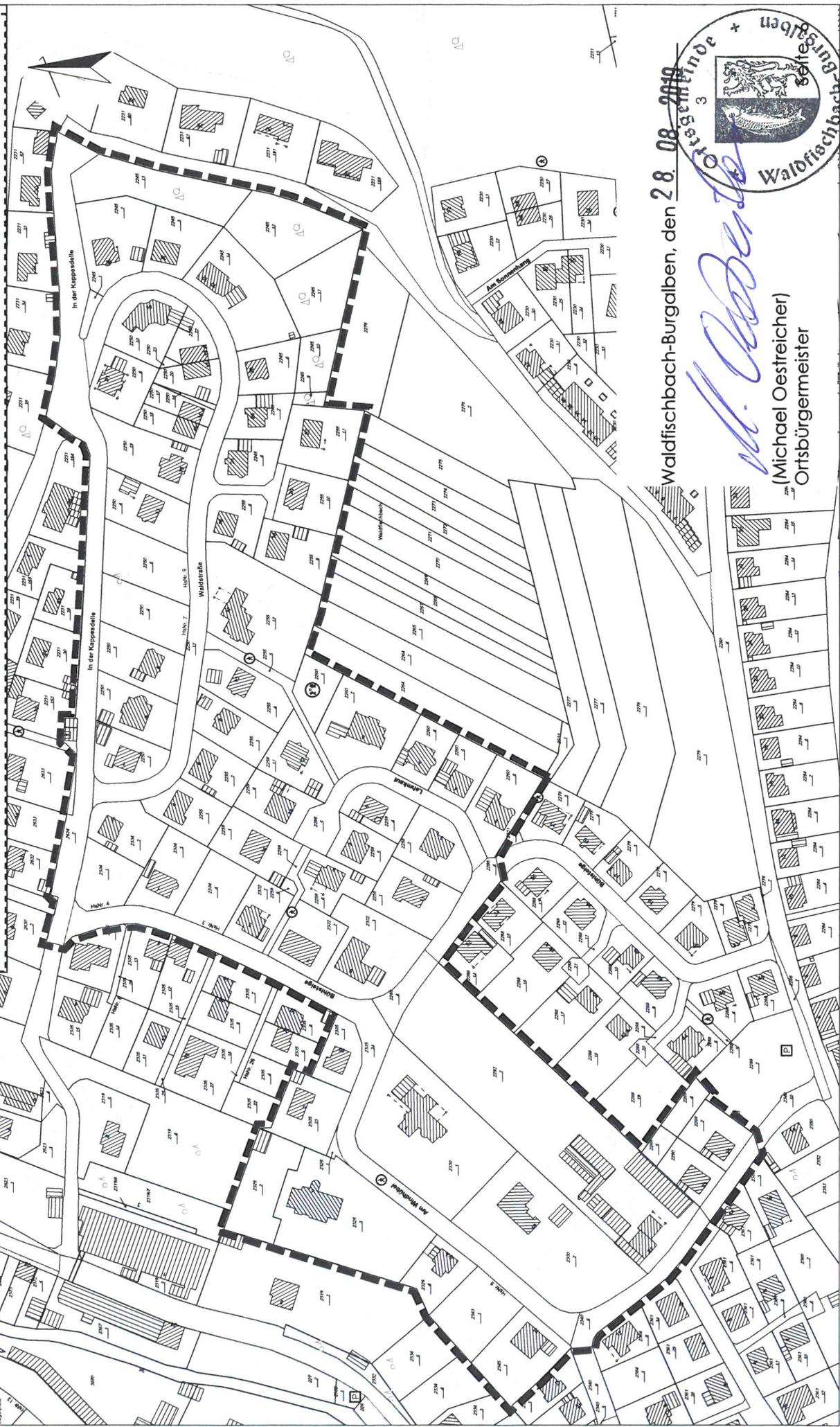
Waldfischbach-Burgalben, den 28. 08. 2019


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



**Änderung des Bebauungsplans "Bühl" im vereinfachten Verfahren
Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung
Satzungsfassung - Stand: 29.07.2019**

Maßstab: 1:2550



Wald Fischbach-Burgalben, den 28.08.2019

M. Oestreicher

(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



Begründung

1. Beschreibung und Begründung der Änderung

1.1 Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2255/12, Gemarkung Waldfischbach, möchte im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks ein Schwimmbad errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühl“, welcher 1985 in Kraft getreten ist. Der beabsichtigte Standort des Schwimmbades liegt außerhalb des Baufensters, sprich außerhalb der hinteren Baugrenze. Derzeit beträgt die Tiefe des Baufensters 20m. Der Bebauungsplan regelt, dass außerhalb des Baufensters Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig sind. Bei einem Schwimmbad handelt es sich um eine solche Nebenanlage.

Da im Plangebiet bereits mehrere Nebenanlagen außerhalb des Baufensters errichtet worden sind, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen für das gesamte Plangebiet neu zu regeln.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, unzulässig. Gebäude sind gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz selbständige benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Mit dieser Regelung soll der Vorgartenbereich von seiner städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung, wie es sich bereits aus dem Bestand ergibt, freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten.

Hingegen ist es städtebaulich sinnvoll, ein Nebengebäude (beispielsweise Geräteraum) in den rückwärtigen Bereichen bis zu 50 m³ zuzulassen.

1.2 Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen:

Bei Einfriedungen handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass man bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bühl im Jahre 1985 nur sog. Nebengebäude unter bauliche Nebenanlagen subsumiert hat, nicht aber Einfriedungen. Um dies klarzustellen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und eine eindeutige Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Viele Grundstücke sind in den rückliegenden und seitlichen Grundstücksbereichen bereits eingefriedet. Nach der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz dürfen an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Da eine Einfriedungshöhe von 2,0 m entlang der Straße nicht ortsbildverträglich ist, hat der Gemeinderat beschlossen, die Höhe der Einfriedungen im Bereich von 5,0 m entlang der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße auf 1,0 m festzusetzen.

Eine solche Beschränkung der Höhe ist für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll. Bei einer Höhe von 1,0 m bleibt gewährleistet, dass über die Einfriedung hinweggeschaut werden kann; dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden.

Auf den übrigen Grundstücksflächen werden keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Hier gelten somit die Vorschriften der Landesbauordnung.

1.3 Vergleich zur bisherigen Regelung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Bisherige Festsetzung zu Nebenanlagen	Neue Festsetzungen zu Nebenanlagen
<p>„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.“</p>	<p>„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, sofern es sich hierbei um (Neben-) Gebäude handelt, unzulässig.</p> <p>Auf den rückwärtigen, von der Erschließungsstraße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen rückliegender Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>Sofern es sich dabei um Nebengebäude handelt, gilt folgendes:</p> <p>Pro Baugrundstück ist maximal 1 Nebengebäude bis maximal 50 m³ umbauten Raums zulässig.“</p>

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	
Bisherige Festsetzung zur Einfriedungshöhe und -Art	Neue Festsetzung zur Einfriedungshöhe und -Art
<p>-</p>	<p>„Die maximale Höhe von Einfriedungen in einer Tiefe von 5,0 m parallel ab der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße wird auf 1,0 m festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich transparente Zaunanlagen.“</p>

2. Vorbereitende Bauleitplanung:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche – Bestand dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Bühl“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verbindliche Bauleitplanung:

Diese vereinfachte Änderung wurde aus dem im Jahr 1985 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Bühl“ entwickelt.

4. Verfahren:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, denn durch die bessere Ausnutzung vorhandener Grundstücke müssen keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ebenso sind

Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung vorhanden.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Waldfischbach-Burgalben, den 28. 08. 2019



(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Am 20.05.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	Am 30.05.2019
Bekanntmachung über die Offenlage des Planentwurfes im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach- Burgalben	Am 30.05.2019
Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019
Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 19.06.2019 Frist zu Abgabe bis spätestens 26.07.2019
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen	Am 13.08.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Am 13.08.2019
Ausfertigungsdatum	Am 28. 08. 2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Inkrafttreten der Satzung	Am 06. 09. 2019

Waldfischbach-Burgalben, den 28. 08. 2019


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister

