

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Bebauungsplan „Hirtenfeld II“
Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt:

A.) Satzung

Beigefügter Teil zur Satzung:

B.) Begründung

C.) Verfahrensvermerke

erstellt durch:

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
Fachbereich 2: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Friedhofstraße 3
67714 Waldfischbach-Burgalben

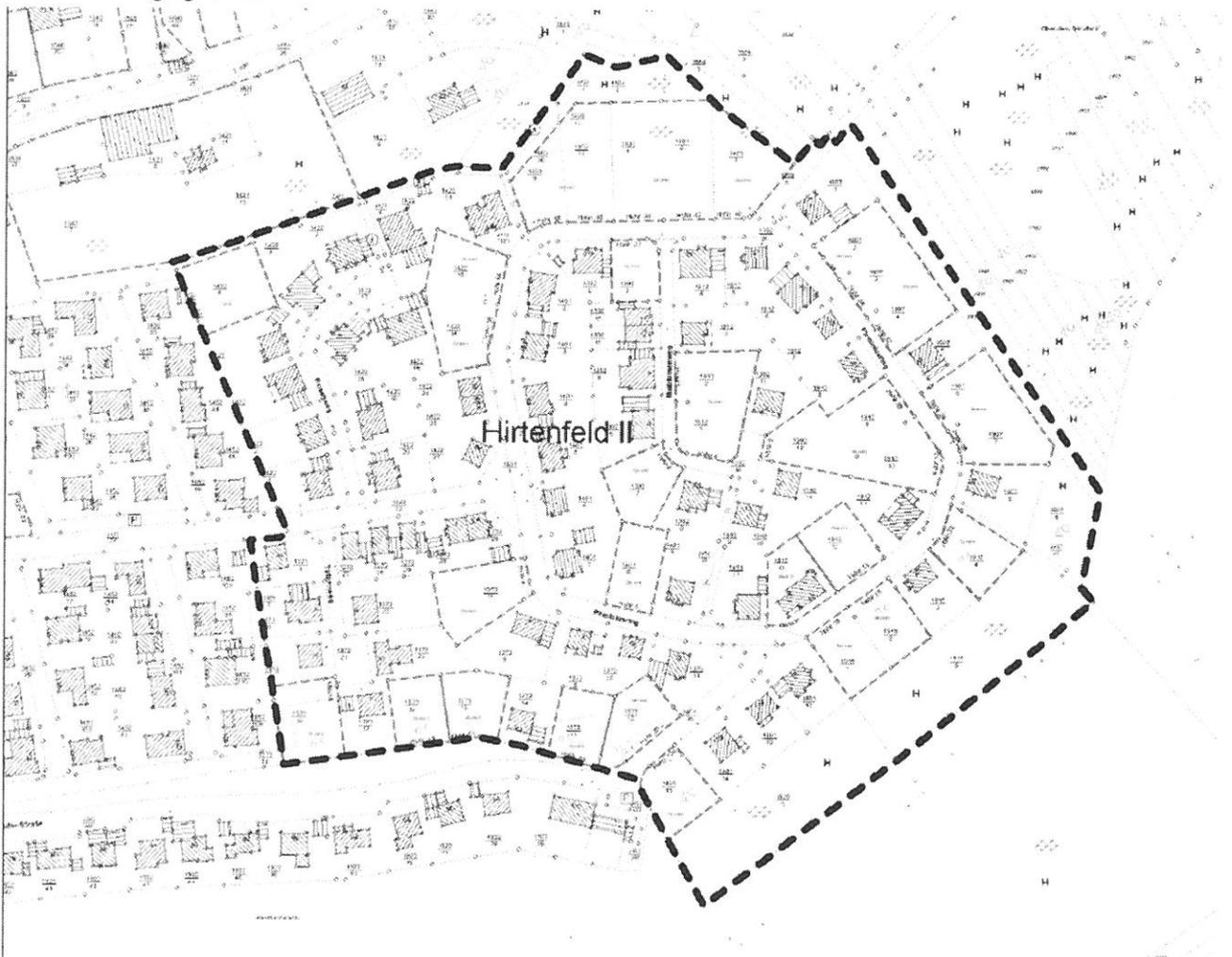
A.) SATZUNG**Satzung**

der Ortsgemeinde Waldfishbach-Burgalben vom 07. AUG. 2018
zur Änderung des Bebauungsplanes „Hirtenfeld II“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Ortsgemeinderat Waldfishbach-Burgalben erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.01.2017 (GVBl. S. 21) und § 88 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungen gemäß § 2 umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Hirtenfeld II“ aus dem Jahr 1996. Der Geltungsbereich ist auf dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene Linie räumlich abgegrenzt.



Der Geltungsbereich der Änderungen gemäß § 3 umfasst nur einen Teilbereich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

1401/15, 1401/14, 1401/13, 1401/12, 1915/1, 1915/2, 1915/3, 1915/4, 1907/8, 1907/7, 1907/6, 1907/5, 1907/4, 1907/3, 1907/2, 1907/1, 1403/7, 1403/6, 1403/5, 1403/11, 1403/9, 1907/10 - Teilfläche (Fußweg), 1403/8 (Verkehrsfläche). Der Geltungsbereich ist auf dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene Linie räumlich abgegrenzt.



§ 2 Gegenstand der Änderung für den Bereich des gesamten Plangebietes

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.7 erhält folgende Neufassung:

1.7 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S.d. § 12 und 14 BauNVO, insbesondere Garagen, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der rückwärtigen, der Straße abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von maximal zwei Nebengebäuden bis insgesamt 30 m³ umbauten Raums und einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m, gemessen ab der Oberkante Bodenplatte, zulässig.“

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

2. Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 - Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO) wird ersatzlos aufgehoben:

~~„Im gesamten Plangebiet gelten folgende Festsetzungen:~~

~~Die maximale Höhe der Einfriedung des Grundstückes zur Straße und vor der vorderen Bauflichtlinie (im Vorgartenbereich) wird auf 0,80 m festgesetzt.~~

~~Die maximale Höhe wird bestimmt durch das höchste Bauteil.“~~

~~„Unzulässig ist die Verwendung von Ornamentsteinen, Maschendraht und Kunststoffe.“~~

3. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2.2 erhält folgende Neufassung:

2.2.2 DACHNEIGUNG

„Für Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0° – 45° zulässig.“

§ 3 Gegenstand der Änderung für den Teilbereich des Plangebietes

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die textliche Festsetzung Nr. 2.5 erhält folgende Fassung:

2.5. BÖSCHUNGEN/STÜTZMAUERN

„-Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 35° bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß nicht überschreiten.

-Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sollten höhere Abstützung erforderlich sein, so sind die Mauern versetzt anzuordnen“

§ 4 Übrige Festsetzungen und Hinweise

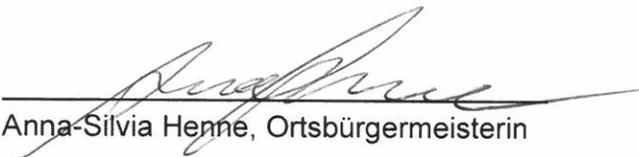
Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des maßgeblichen Bebauungsplanes „Hirtenfeld II“ in der jeweilig maßgeblichen Änderungsfassung, bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

67714 Waldfishbach-Burgalben, den 07. August 2018


Anna-Silvia Henne, Ortsbürgermeisterin



B.) BEGRÜNDUNG

Planungsanlass und -inhalt

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, bestimmte Festsetzungen an die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten vor Ort anzugleichen.

Bislang war es unzulässig, eine Einfriedung oder Stützmauer außerhalb des Baufensters zu errichten. Aufgrund der Tatsache, dass in aller Regel die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb der Baufenster zum Nachbargrundstück hin eingefriedet werden, beschloss der Gemeinderat, Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen auch außerhalb der Baufenster zuzulassen.

Auch die Höhe und das Material der Einfriedungen waren bislang textlich festgesetzt. Da manche Grundstücke in unzulässiger Höhe und mit unzulässigen Materialien eingefriedet sind, beschloss der Gemeinderat, auch diese Festsetzung aufzuheben. Folglich gelten die Vorschriften der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Mit der Zulassung von insgesamt 2 Nebengebäuden mit insg. 30 m³ umbauten Raums auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks erhöht.

Viele Grundstückseigentümer besitzen beispielsweise einen Werkzeug- oder Gartenschuppen im rückwärtigen, nicht überbaubaren Bereich.

Aus städtebaulicher Sicht ist hiergegen nichts einzuwenden. Dennoch beschloss der Gemeinderat, die Anzahl, Größe und Höhe dieser Nebengebäude auf ein ortverträgliches Maß zu beschränken. Für Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO wird eine Dachneigung von 0° - 45° festgesetzt. Damit wird den Bauherren eine individuelle Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

Durch die Teiländerung gemäß § 3 der Satzung wird das maximal zulässige Neigungsverhältnis von Böschungen von ursprünglich 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß auf 35° angehoben. Diese Änderung ist städtebaulich erforderlich, da es sich um Grundstücke mit steiler Hanglage im rückwärtigen Bereich handelt und das ursprünglich festgesetzte Neigungsverhältnis unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Lage nicht eingehalten werden kann.

Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im „vereinfachten Verfahren“ von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bestandteilen nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen werden entsprechend § 13

Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB die betroffenen Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Da es sich hier um das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

C.) VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Am 22.02.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	Am 23.03.2018
Bekanntmachung über die Offenlage des Planentwurfes im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben	Am 23.03.2018
Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Vom 03.04.2018 bis einschl. 03.05.2018
Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 19.04.2018 Frist: 1 Monat
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen	07.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	07.08.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)	1. O. AUG. 2018
Inkrafttreten der Satzung	1. O. AUG. 2018

67714 Waldfishbach-Burgalben, den 01. August 2018


 Anna-Silvia Henne, Ortsbürgermeisterin



**ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**

Der Satzungsbeschluss durch die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben (Ausgabe: KW 32, Kalenderwoche: KW 32
10. AUG. 2018) ortsüblich bekannt gemacht. 2018

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der geänderte Bebauungsplan mit der Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Fachbereich 2 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -, Zimmer E 21, während den allgemeinen Dienststunden:

montags, dienstags und donnerstags von 8.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr,
mittwochs von 8.30 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr
und freitags von 8.30 – 13.00 Uhr,

eigesehen werden kann.

Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

67717 Waldfischbach-Burgalben, den 10. AUG. 2018



Lothar Weber, Bürgermeister