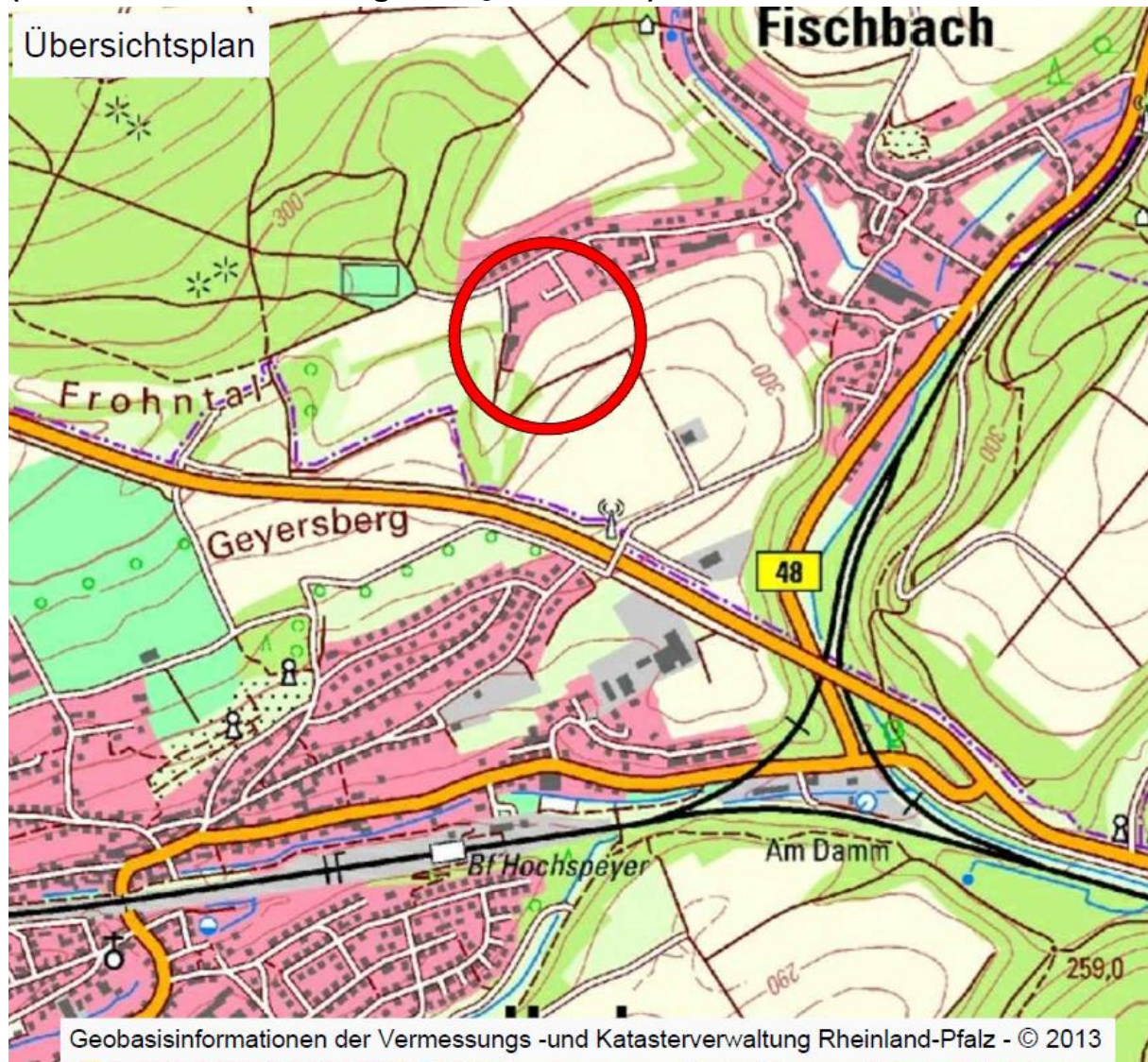


# ORTSGEMEINDE FISCHBACH

## Bebauungsplan

„Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Begründung**

**Stand: 09.11.2018**

**Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. BauGB**

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht der Änderungen	5
5.	Auslegung	7
5.1	Öffentliche Auslegung	7
5.2	Behördenbeteiligung	8
5.3	Dokumentation der Abwägung	8
5.4	Beschlussfassung des Ortsgemeinderates	11
6.	Abwägung	12
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
8.	Realisierung	12
9.	Kosten	12

## **1. ALLGEMEINES**

Die Ortsgemeinde Fischbach hat zur Deckung der Wohnraumnachfrage am südwestlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Frontal – Erweiterung Teil B“ am 27.05.2007 als Satzung beschlossen.

Die Realisierung des ca. 4,4 ha großen Plangebietes war zunächst in drei Bauabschnitten vorgesehen. Die Umsetzung des ersten Abschnittes ist bereits im Jahr 2014 erfolgt. Nachfragebedingt erfolgt die Erschließung des zweiten und dritten Bauabschnitts in einem Zug.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und baulichen Anforderungen der Bauherren hinsichtlich einer wirtschaftlichen Bebauung ergibt sich Änderungsbedarf der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Straßenbaus ergeben sich aufgrund der Gradienten der Straßenplanung topographischen Gegebenheiten, die dazu führen, dass die Straße deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Baugrundstücke liegt. In Folge dessen können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht ohne große Eingriffe in das Gelände umgesetzt werden. Daher soll durch die Erhöhung der Traufhöhe in den betroffenen Bereichen den Bauherren eine wirtschaftlichere Bebauung ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird nachfragebedingt auch die Zulässigkeit von Flachdächern geregelt. Weiterhin erfolgt mit der 1. Änderung ebenso eine Klarstellung hinsichtlich der Größen der Nebenanlagen sowie der zu verwendenden Materialien für die Fassadenverkleidung.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden, kann die Änderung in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vollzogen werden.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Fischbach ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes betroffen. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### **1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ wurde am 20.06.2018 vom Rat der Ortsgemeinde Fischbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gegeben.

## **2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG**

### **Flächennutzungsplan**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Frontal- Erweiterung Teil B“ aus dem Jahr 2007 wurde aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Hochspeyer, jetzige Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn entwickelt. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit auch weiterhin Rechnung getragen.

## **3. PLANUNGSERFORDERNIS**

### **3.1 Allgemeines**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

### **3.2 Gründe für die Änderung**

Zur rechtlichen Sicherung und wirtschaftlichen Bebauung der Grundstücke, werden die Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich.

Aufgrund des ausgeführten Straßenbaus mit den geplanten Gradienten ergeben sich in Teilbereichen extreme Hanglagen der Baugrundstücke. Um eine wirtschaftliche bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden Änderungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erforderlich. Im Zuge der Änderung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, wird im Sinne einer Klarstellung auch auf die differenzierten Festsetzungen von berg- und talseitigen Traufhöhen für jedes Grundstück verzichtet. Die Änderung der bisher festgesetzten Traufhöhen in den betroffenen Bereichen führt auch zu einer eindeutigen Festlegung der Traufhöhen der Baugrundstücke bei berg- oder talseitiger Lage. Die Bezugspunkte wurden daher dezidiert festgesetzt.

Um der konkreten Nachfrage von Bauherren bzgl. der Zulässigkeit von Dachformen und Dachneigungen gerecht werden zu können, wird es erforderlich auch die Zulässigkeit von Flachdächern bauplanungsrechtlich zu regeln. Im diesem Zusammenhang wird auch die Zulässigkeit von versetzten Pultdächern festgesetzt sowie die Ausrichtung der Pultdächer klar definiert.

Um eine Klarstellung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sicherzustellen, erfolgt eine Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen richtet sich künftig nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Die bisher festgesetzte Zulässigkeit von Kellerersatzräumen wird beibehalten und in den Textlichen Festsetzungen nochmals konkretisiert.

Zur Sicherstellung eines entsprechenden Ortsbildes können werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung geändert. Mit der



Zulässigkeit von natürlichen und natürlich wirkenden Materialien bei der Fassadengestaltung sollen die Gestaltungsprinzipien im Änderungsbereich gesichert werden.

#### 4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

- **Zeichnerische Festsetzungen**

In der Nutzungsschablone N 1 wurde zu Zulässigkeit von Flachdächern (PD) gestrichen.

Abbildung 2: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 1. Änderung



ohne Maßstab

- **Textliche Festsetzungen**

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B“ vollständig übernommen.

**Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden im Zuge der redaktionellen Überarbeitung kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.**

- **Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

In den mit N 1 – N 4 bezeichneten Bereichen ist die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

- **Trauf- und Firsthöhen**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt.

*In dem mit N 1 bezeichneten Bereich wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit 8,0 m festgesetzt.*

*Für den mit N 2 bezeichneten Bereich gelten eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m.*

*Für die Grundstücke mit der Kennzeichnung N 3 werden die Traufhöhe von 8,5 m und die Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.*

*In den mit N 4 bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.*

Bezugspunkt für die *Trauf- und Firsthöhe* ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten (*vgl. auch Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil*).

*Für die Bauflächen in dem mit N 4 gekennzeichneten Bereich wird der Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante der westlich angrenzenden Verkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe festgelegt.*

*Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.*

*Für eine Bebauung mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Oberkante Gebäude mit der gemäß Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Traufhöhe.*

- **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich zulässig. *Die Größe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht.*

*Darüber hinaus sind bei einer Bebauung ohne Unterkellerung Kellerersatzräume mit einer max. Grundfläche von 10m<sup>2</sup> zulässig sofern sie eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude oder Garage/Carport bilden.*

- **Dächer**

Dächer sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, *versetzte Pult- und Flachdächer* grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (0° - 45°) auszubilden.

*Bei Pultdächern ist die sich durch die Neigung ergebende höhere Gebäudeseite nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Im Bereich N 1 sind Pultdächer nicht zulässig.*

*Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.*

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

- **Fassaden**

Für die Außenwände sind natürliche *und natürlich wirkende Materialien zulässig*. Verkleidungen mit glasierten *und stark reflektierenden Materialien sind unzulässig*.

## 5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplans „Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### 5.1 Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 10.09.2018 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Verwaltungsgebäude Hochspeyer, Hauptstraße 121, Zimmer 211 in der Bauverwaltung während der Dienststunden aus. In

diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

## 5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2018 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Bis zum 30.05.2018, bzw. bis heute ging eine Stellungnahme zu Bebauungsplan „Frontal-Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ ein.

## 5.3 Dokumentation der Abwägung

Nachfolgen werden die abgegebenen Stellungnahmen der einzelnen Behörden aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben und der Beschluss des Ortsgemeinderates wiedergegeben.

## BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

### 1. KV Kaiserslautern, Abt. Bauen und Umwelt

Schreiben vom 30.05.2018

#### Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus Sicht der UNB keine Bedenken und Anregungen</li></ul>
Aus städtebaulicher Sicht: <ul style="list-style-type: none"><li>• Stellung Gebäude zu den Erschließungsstraßen offen</li><li>• Alle Dachformen mit einer Neigung von 0°-45° möglich → Es ist zu prüfen, ob zumind. Stellung der Gebäude vorgegeben werden soll</li><li>• Zulässigkeit von Flachdächern → Oberkante des Gebäudes definieren sowie Zulässigkeit von Sattelgeschossen</li></ul>

#### Langfassung:

Die vorliegende Planung betrifft im Wesentlichen städtebauliche Details, Belange der Raumordnung und der Landesplanung sind davon nicht berührt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die Stellung der Gebäude zu den Erschließungsstraßen hin offen lässt und alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45° ermöglicht. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Lage am Ortsrand wird angeregt zu prüfen, ob mindestens die Stellung der Gebäude vorgegeben soll.

Zukünftig sollen auch Flachdächer zugelassen werden. Um Unklarheiten auszuschließen sollte eindeutig bestimmt werden, wie die Oberkante eines Gebäudes definiert ist (da an der Oberkante Traufe und First identisch sind). Denn die Traufhöhe wird lt. Festsetzung des Bebauungsplans am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut



gemessen. Außerdem sollte klargestellt werden, ob bei Flachdächern auch Staffelgeschosse zulässig sind.

**Kommentar:**

*Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Gründe, um die Stellung der Gebäude zu den Erschließungsstraßen zu regeln. Eine Ausnahme erfolgt beim Bau von Pultdächern. Durch die Festsetzung, dass bei Pultdächern die sich durch die Neigung ergebene höhere Gebäudeseite nur zur straßenabgewandten Seite oder zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist, soll vermieden werden, dass große Gebäudefronten zu den Erschließungsstraßen errichtet werden und den Straßenverlauf dadurch visuell einengen.*

*Mit der offenen Festsetzung bzgl. der Stellung der Gebäude für alle anderen Dachformen soll den künftigen Bauherren ein möglichst umfassender individuell baulicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Weiterhin soll eine bauliche Benachteiligung im Vergleich zu den Bauherren aus dem 1. Bauabschnitt „Frontal“ vermieden werden.*

*Im Sinne einer Klarstellung beim Bau von Flachdächern sind die Textlichen Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass die Traufhöhe als Oberkante Gebäude gilt.*

*Zur Vermeidung unverhältnismäßig großer Gebäudehöhen durch die Zulässigkeit von Staffelgeschossen bei Flachdächern, sind diese als nicht zulässig festzusetzen.*

*Somit sind die Textlichen Festsetzungen auch im Hinblick einer Konkretisierung für den Bau von Flachdächern wie folgt zu ergänzen:*

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Trauf- und Firshöhen

*„Für eine Bebauung mit Flachdächern gilt, die festgesetzte Traufhöhe als Oberkante Gebäude mit der maximal festgesetzten Höhe gemäß Nutzungsschablone.*

*Bei Flachdächern werden Staffelgeschosse als nicht zulässig festgesetzt.“*

**Beschlussvorschlag:**

**Die Textlichen Festsetzungen sind gemäß der Formulierung in der Kommentierung zu ergänzen.**

## BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BÜRGER

### 1. Fam. Kellerhals

Schreiben vom 15.08.2018

#### Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf des Flurstückes Nr. 517/7 (Frontalerhof 15) wird beabsichtigt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traufhöhen der Nutzungsschablonen N 1 bis N 4 sollen neu festgesetzt werden Für N 2 (TH=7,50 m) wird eine andere Traufhöhe festgesetzt wie N 3 (TH= 8,50 m) obwohl die Grundstücke auf der gleichen Straßenseite liegen</li> <li>• Alle bergseitigen Grundstücke des Frontalerhofes haben Hanglagen mit Höhendifferenzen zwischen OK Fertigdecke und fertigem Gelände</li> <li>• Ebene Anlage der Außenanlage nur möglich, wenn Erdgeschoss des Hauses ca. 2,50 m - 3,00 m über OK Straßendecke liegt</li> <li>• Nutzungsschablone N 2 schließt somit zweigeschossige Bebauung faktisch aus</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird einheitliche Festlegung der Traufhöhe von 8,50 m für alle Grundstücke auf dem Flur Nr. 517 wird angeregt oder „Kompromiss“ von 8,00 m</li> </ul>

#### Langfassung:

Wir beabsichtigen, in der Ortsgemeinde Fischbach im Baugebiet „Frontal“ das Flurstück Nr. 517/7 (Fronhof 15) zu erwerben. In diesem Zusammenhang nehmen wir zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes für dieses Baugebiet („Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“, Stand 21.06.2018) wie folgt Stellung:

- a) Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die maximal zulässigen Traufhöhen gemäß den Nutzungsschablonen N1 bis N4 neu festgesetzt werden. Für unser Grundstück, für das die Nutzungsschablone N2 gilt, soll die Traufhöhe auf maximal 7,50 m festgesetzt werden, während für eines der Grundstücke in derselben Straße (Flurstück Nr. 517/3, Hausnr. 23) die Nutzungsschablone N3 gilt, für die eine Traufhöhe von maximal 8,50 m festgesetzt werden soll.
- b) Alle bergseitigen Grundstücke in diesem Abschnitt des Frontalerhofs haben Hanglagen mit einer Höhendifferenz von mehreren Metern zwischen Oberkante (OK) Fertigdecke Straße und dem fertigen Gelände an der hinteren Bebauungsgrenze. Eine ebene Anlage des Gartens (des Geländes auf der straßenabgewandten Seite in Richtung Süd-Südost) ist ohne aufwändige und teure Terrassierung nur möglich, wenn das Erdgeschoss des Hauses etwa 2,50 m – 3,00 m über OK Fertigdecke Straße liegt. Damit verbleibt ab OK Erdgeschossboden nach N2 nur eine Traufhöhe von 4,50 m – 5,00 m für das Haus selbst, was die nach Nutzungsschablone erlaubte, zweigeschossige Bebauung faktisch ausschließt. Familien mit Kind wie wir, die einen höheren Wohnraumbedarf haben, können das Obergeschoss dann nur mit Kniestock ausbauen.
- c) Die oben erwähnte Höhendifferenz zwischen OK Fertigdecke Straße und dem fertigen Gelände an der hinteren Bebauungsgrenze und damit die unter b) beschriebenen Überlegungen gelten für alle Grundstücke auf Flurstück 517, zumindest für die westlich von Flurstück 517/2 liegenden, daher regen wir die einheitliche Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 8,50 m gemäß

Nutzungsschablone N3 für diese Grundstücke an, als „Kompromiss“ zumindest eine Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 8,00 m. Das Argument, dass Flurstück 517/3 tiefer liegt als die anderen Flurstücke in der Straße, rechtfertigt aus unserer Sicht keine um 1 m abweichende Festsetzung der Traufhöhe, da die Geländeprofile in Nord-Südrichtung für dieses und alle bergseitigen Grundstücke westlich davon in dieser Straße ähnlich sind.

#### **Kommentar:**

*Um den Eingriff in das natürliche Gelände möglichst gering zu halten, wird eine straßennahe Bebauung angestrebt. Die abweichende Traufhöhe von 8,50 m (N 3) wird dadurch begründet, dass dieses Grundstück eine weitaus größere Höhendifferenz zwischen OK Fertigdecke Straße und dem natürlichen Gelände ausweist (ca. 2,50). Im Sinne einer wirtschaftlichen Bebauung für das betroffene Grundstück wurde eine abweichende Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt.*

*Auch wenn der Verfasser der Stellungnahme zwischenzeitlich vom Kauf zurückgetreten ist, ist festzuhalten, dass die Festsetzungen für den Bereich N 2 den topographischen Gegebenheiten entsprechen.*

#### **Beschlussvorlage:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Textlichen Festsetzungen ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf.**

#### **5.4 Beschlussfassung des Ortsgemeinderates**

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Ortsgemeinde Fischbach in seiner Sitzung am 24.10.18 entsprechend der Tischvorlage (Dokumentation) einstimmig, inkl. der nachfolgenden Änderungen, beschlossen.

Folgende Änderungen wurden **abweichend** der Tischvorlage vom Ortsgemeinderat beschlossen:

- In dem mit N 1 bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit von Pultdächern zu streichen, damit eine dreigeschossig wirkende Bebauung zum 1. Bauabschnitt ausgeschlossen werden kann.
- Pultdächer sollen grundsätzlich nur zur straßenabgewandten Seite hin öffnen somit erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt II „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“, Punkt 1.1 „Dächer“ folgende Streichung:

*„Bei Pultdächern ist die sich durch die Neigung ergebende höhere Gebäudeseite nur zur straßenabgewandten Seite ~~und zur seitlichen Grundstücksgrenze~~ zulässig.“*

- Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen bei Realisierung von Flachdächern soll erhalten beibehalten bleiben, daher ist folgender Satz zu streichen:

*„Bei Realisierung von Flachdächern sind Staffelgeschosse nicht zulässig.“*

## **6. ABWÄGUNG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### **7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse. Vielmehr wird mit der Änderung eine wirtschaftlichere Bebauung für die künftigen Bauherren angestrebt. Insbesondere durch die Erhöhung der Traufhöhen sollen große Eingriffe in das Gelände vermieden werden.

## **8. REALISIERUNG**

Die Erschließung des 2. + 3. Bauabschnittes (Bereich der 1. Änderung) erfolgt derzeit.

## **9. KOSTEN**

Der Ortsgemeinde Fischbach entstehen nur geringfügige Kosten, da die WVE GmbH einen Nachlass von 50 v. Hd. der Gesamtkosten aufgrund der Erschließungsträgerschaft sowie bisherigen Bearbeitung der Bauleitplanung und Erschließungsplanung gewährt.

**Aufgestellt:**

**Kaiserslautern, den 09.11.2018**

**WVE GmbH Kaiserslautern**

Im Auftrag

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz  
(Stadtplaner)

B. Sc. K. Söhn  
(Raum- und Umweltplanerin)