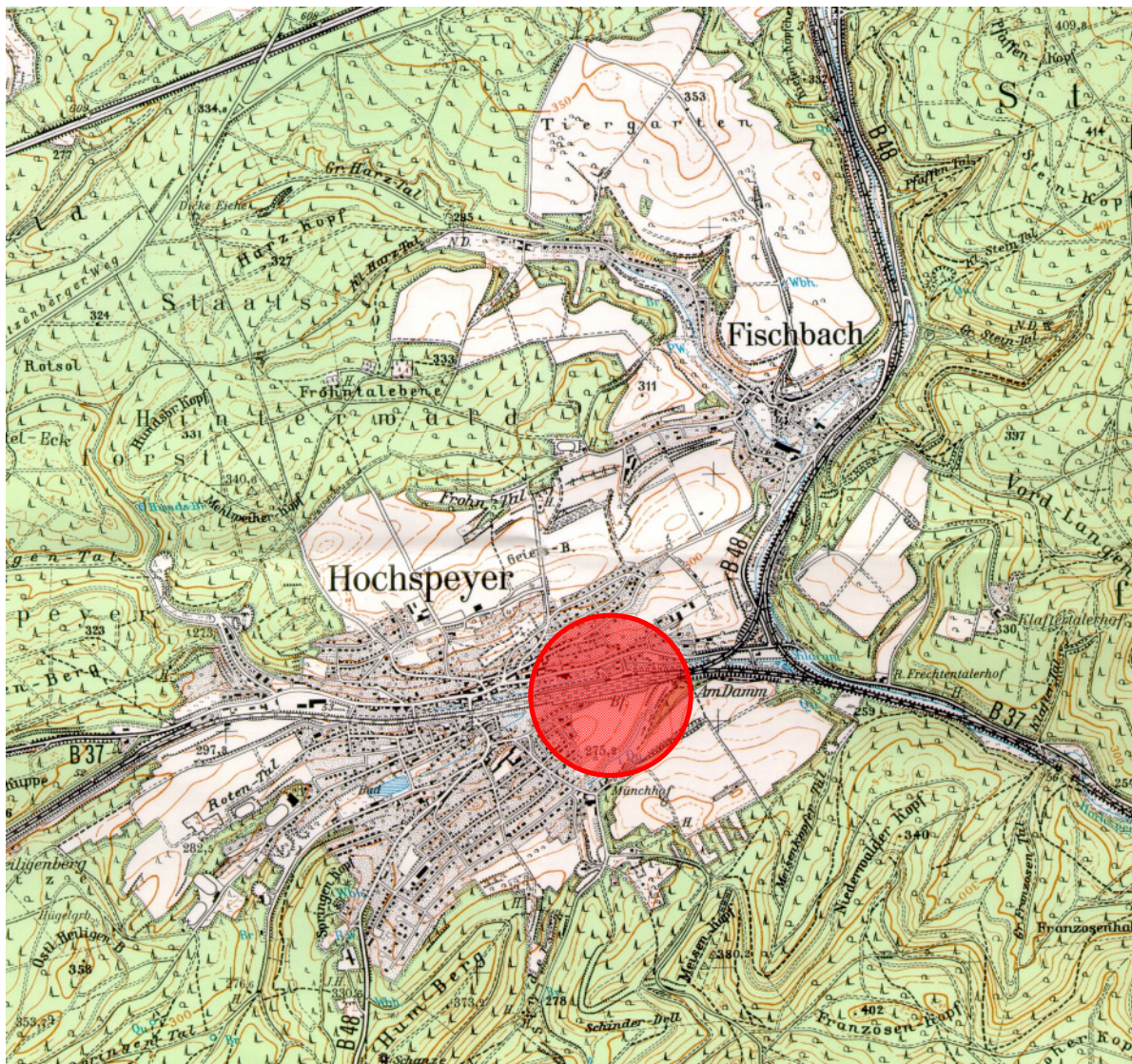


Ortsgemeinde Hochspeyer

Bebauungsplanentwurf

„Am Pfarracker, 2. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 22.04.2009

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / Dipl. Ing. E. Zachraj

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Plangebietsbeschreibung	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	3
3. Planungserfordernis	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Gründe für die Änderung	4
4. Planinhalt	5
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
4.1.5 Ausgleichsmaßnahmen	7
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5. Übersicht der Änderungen	8
6. Beteiligung der Bürger und der Behörden	10
7. Auslegung	11
8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	11
9. Abwägung	11
10. Auswirkungen des Bebauungsplans	11
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt	11
10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	12
12. Realisierung	13
13. Kosten und Finanzierung	13

Anhang

Übersichtsplan Änderungsbereiche (unmaßstäblich)

1. ALLGEMEINES

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Hochspeyer ist zur kurz- bis mittelfristigen Sicherung ein Wohngebiet im Bereich "Am Pfarracker" geplant worden. Bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit gesehen, zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfes eine entsprechende Baulandausweisung in die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Der Bebauungsplan "Am Pfarracker 1. Änderung" hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt; die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Pfarracker" wird erforderlich, um den aktuellen Entwicklungen, insbesondere im Hinblick einer wirtschaftlichen und nachfrageorientierten Baulandentwicklung Rechnung tragen zu können.

Da bei den vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ in Form eines vereinfachten Verfahrens.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfarracker 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfarracker 1. Änderung“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen. Die Änderungsbereiche sind im Übersichtsplan (siehe Anhang) gekennzeichnet.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ wurde am 05.11.2003 vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 28.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

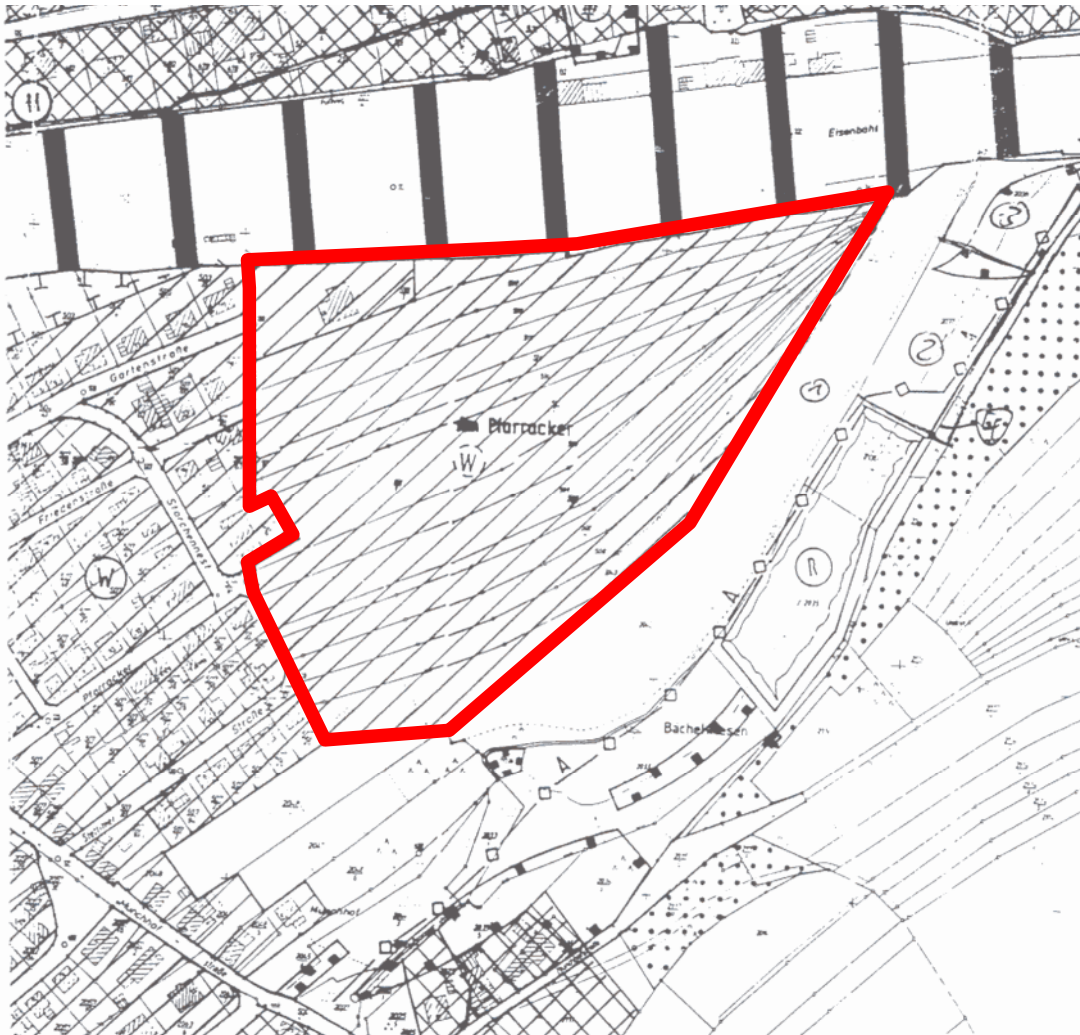
1.3 PLANGEBIETSBESCHREIBUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von der Bahntrasse Kaiserslautern- Neustadt im Norden, der bebauten Ortslage im Westen sowie von landespflegerischen Schutzflächen und Forstflächen im Südosten umgeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 1). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Da die Ausweisung bereits mit den landespflegerischen Zielvorstellungen abgestimmt wurde und landesplanerische Einwände dieser Ausweisung nicht entgegenstehen, ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung den Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes entspricht. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“.

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

Der Bebauungsplan „Am Pfarracker“ besteht aus einzelnen Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise, d.h. mit unterschiedlichen Zulässigkeiten von Haustypen. So sind entsprechend den vier Nutzungsschablonen (siehe Bebauungsplan „Am Pfarracker 1. Änderung“) in den einzelnen Bereichen entweder nur Einzelhäuser (N 1), Doppelhäuser (N 2) und Hausgruppen (N 3) oder variabel Einzel- bzw. Doppelhäuser (N 4) zulässig. Die

festgesetzte Zuordnung der Haustypen zu bestimmten Bereichen entsprach jedoch z. T. nicht der konkreten Nachfragesituation bei der Gemeinde und hätte zu Nutzungseinschränkungen geführt. Daher wird im Zuge der 2. Änderung die Zuordnung der Haustypen entsprechend angepasst. Damit einher gehen auch Veränderungen der Grundstücksteilungen der betroffenen Grundstücke.

Innerhalb eines Teilbereichs des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 510/1) wird es erforderlich die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen (siehe auch Neue Nutzungsschablone N 5 im Plan) und die Baugrenze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

Des Weiteren wird im Zuge der 2. Änderung die maximale GRZ- Überschreitung von ursprünglich 25% auf 50% erhöht, um eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke zu ermöglichen und somit den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Im Rahmen der 2. Änderung werden auch die Bezeichnungen der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die Maßnahmen innerhalb der erweiterten Geltungsbereiche (externer Ausgleich; Flächen 1 bis 3) redaktionell überarbeitet.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zuge der 2. Änderung dahingehend optimiert, dass höhere Dachneigungen aufgrund von Zwerchhäusern bei so genannten Friesengiebeln zulässig werden. Die Festsetzung zu Dacheinschnitten entfällt.

Des Weiteren entfällt die Höhenfestsetzung des Sockels bei Einfriedungen. Durch diese Änderung wird dem Entstehen überaus hoher Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen entgegengewirkt.

Insgesamt sollen die Änderungen, die nachfolgend näher begründet werden, dazu beitragen, den tatsächlichen Gegebenheiten innerhalb des Baugebietes Rechnung zu tragen.

4. PLANINHALT

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Alle zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Analog zu der in der 1. Änderung des Bebauungsplan "Am Pfarracker" getroffenen Festsetzung, sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus werden auch die unter Nr. 2 des § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nichtstörenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist folgendermaßen eingeschränkt:

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO mit Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als unzulässig festgesetzt.

Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet ein Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung der städtebaulichen Integration sowie der Notwendigkeit der Wohnbaulandbereitstellung zu ermöglichen.

Durch die über das "Wohnen" hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen, insbesondere werden weitere Zielverkehre z. B. zu Verkaufseinrichtungen durch die Festsetzung vermieden.

Nutzungsmöglichkeiten, die z.T. sehr flächenintensiv und u.U. auch konfliktträchtig sein können, werden ausgeschlossen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da derartige Nutzungen aus städtebaulich- funktionalen Gründen sowie aufgrund des mit derartigen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes nicht sinnvoll und mit dem bestehenden Gebietscharakter auch nicht vereinbar sind. Überdies wird angestrebt, ausreichend Flächen für den Wohnbaulandbedarf zu sichern. Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. In der 1. Änderung des Bauungsplans „Am Pfarracker“ war die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25% begrenzt.

Die 2. Änderung setzt eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke, ermöglicht die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten (siehe dazu auch Kapitel 3.2 sowie 4.1.4).

Zur Ausweitung der Ausnutzungsmöglichkeiten in dem mit N 5 bezeichneten Planungsbereich (Flst. Nr. 510/1) wird die Erhöhung der festgesetzten GRZ erforderlich. Dadurch wird die Realisierung einer Einzelmaßnahme ermöglicht, die dazu beiträgt, das Ortsbild in diesem Teilbereich (Übergang zwischen bebauter Ortslage und Neubaugebiet und Angrenzung an eine Fußwegeverbindung) deutlich aufzuwerten.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise (N 1 bis N 5) ist festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

Mit der damit verbundenen Möglichkeit, die Häuser als Einzelhäuser (N 1), Doppelhäuser (N 2), Hausgruppen (N 3 und N 5) oder variabel Einzel- bzw. Doppelhäuser (N 4) zu errichten, sind vielfältige Bauformen gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allein durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ umfasst Änderungen in der Zuordnung der Haustypen (vgl. Kapitel 3.2). Die Änderung wurde erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung gerecht zu werden. Nachfolgender Plan (Abbildung 2) verdeutlicht die Änderungsbereiche hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Pfarracker 2. Änderung“ entfallen Gemeinschaftsstellplätze und –garagen, die den ehemals in diesem Bereich festgesetzten Hausgruppen (Reihenhäusern) zugeordnet waren, da nunmehr in diesem Bereich lediglich Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Auf der ehemals für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen festgesetzten Flächen entsteht nun ein weiterer Bauplatz.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung, dass Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten müssen, wird Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen, damit das Fahrzeug zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muss (Verkehrssicherheit); gleichzeitig werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht. Garagen werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen, damit möglichst zusammenhängende Hausgartenzonen entstehen. Für die Bereiche, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, werden die Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie mit 1,5 m festgesetzt, da wegen der geringen Grundstücksgröße eine möglichst hohe bauliche Nutzung gesichert werden soll und insbesondere auch in diesen Bereichen die direkte Zuordnung der Garagen zum Wohngebäude ermöglicht werden soll.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die in der 2. Änderung vorgenommene Erhöhung der Begrenzung der Grundflächenzahlüberschreitung auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (siehe auch Kapitel 4.1.2) trägt somit auch zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen in dem Neubaugebiet bei.

4.1.5 Ausgleichmaßnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden landespflegerische Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen, dass ein Teil der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Begrünungsfestsetzungen und die vorgesehene Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes sichern die Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild, die vorgesehenen Versickerungsmaßnahmen sind ein Ausgleich für die Eingriffe in den Wasserhaushalt.

Die gemäß der Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Maßnahmen bzw. die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes "Am Pfarracker" innerhalb sogenannter "Erweiterter Geltungsbereiche" umgesetzt. Hierzu wurden in Abstimmung mit dem Forst und der Unteren Landespflegebehörde geeignete Flächen, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Hochspeyer befinden oder von ihr erworben werden können, vorausgewählt. Diese Flächen und die auf ihnen vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Am Pfarracker“ bewertet, konkretisiert und im Zuge der Integration der Grünordnung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die landespflegerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen werden grundsätzlich beibehalten. Einzige Ausnahme bildet dabei die Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen, die im Zuge der 2. Änderung entfällt. Der vorgesehene Ausgleich erfolgte in Form von Baumpflanzungen an anderen, mit der Ortsgemeinde abgestimmten Standorten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind so geringfügig, dass sie sich nicht auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auswirken, so dass weitere Kompensationsmaßnahmen oder die Aufnahme ergänzender landschaftsplanerischer Festsetzungen nicht erforderlich ist. Daher und aufgrund der Tatsache, dass die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt sind, wird die Ausarbeitung eines Umweltberichtes bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich (Vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden im Zuge der 2. Änderung grundsätzlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Pfarracker 1. Änderung" beibehalten und übernommen. Ausnahmen bilden Festsetzungen zu Dachneigungen, Dacheinschnitten und Einfriedungen.

Die Festsetzung zu Dachneigungen wird dahingehend erweitert, dass höhere Dachneigungen als in der Nutzungsschablone festgesetzt, zulässig sind, wenn diese aufgrund von Zwerchhäusern bei so genannten Friesengauben ausgebildet werden. Die Festsetzung zu Dacheinschnitten entfällt. Durch diese Änderungen wird der eigene Gestaltungsspielraum der Bauherren erweitert ohne das Erscheinungsbild des Gebietes zu beeinträchtigen.

Zum Anderen wird im Rahmen der 2. Änderung die Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen, die entlang von Erschließungsstraßen sowie Wirtschafts- und Fußwegen errichtet werden, auf insgesamt 1,2 m begrenzt werden. Die Festsetzung zur Sockelhöhe entfällt. Durch diese Änderung wird Klarheit in Bezug auf die Höhe von Einfriedungen geschaffen. Zudem wird die Entstehung sehr hoher Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen vermieden.

5. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan „Am Pfarracker 2. Änderung“ beinhaltet innerhalb der in Abbildung 2 dargestellten Änderungsbereiche folgende Ergänzungen und Änderungen:

- **Textliche Festsetzungen**

Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 25% auf 50% erhöht.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung **I 2.1 Grundflächenzahl** enthält somit folgende Fassung:

Die Grundflächenzahl ist in den mit N 1 bis N 4 bezeichneten Bereichen mit 0,3 und in dem mit N 5 bezeichneten Bereich mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

- 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
- 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird*

auf 50 von Hundert beschränkt.

Im Bereich N 5 wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Tabelle stellt die Änderungen in den Bezeichnungen der Ausgleichsmaßnahmen dar:

	Pfarracker 1. Änderung	Pfarracker 2. Änderung
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	M 1.1	AM 1.1
	M 1.2	AM 1.2
	M 2	AM 2
	M 3	AM 3
	M 4	AM 4
	M 5	entfällt
Externe Ausgleichsmaßnahmen	M 5	M 1
	M 6	M 2
	M 7	M 3

Die textliche Festsetzung zu der im Bebauungsplan „Am Pfarracker, 1. Änderung“ mit M 5 bezeichneten Ausgleichsmaßnahme (Punkt 10.1.2 Pflanzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen) entfällt. Die Textfestsetzung hatte folgenden Inhalt:

*Entlang der Haupteerschließungsstraßen (**Kennzeichnung M 5 im Plan**) ist (mindestens) im Mittel je 20 m Straßenlänge ein großkroniger, standortgerechter Baum, Mindestqualität 4xv, Solitär aus extra weitem Stand, Arten bevorzugt nach der beiliegenden Artenliste, neu zu pflanzen.*

Die Pflanzabstände können in Abstimmung mit der Straßenraumgestaltung, Zufahrten, Einmündungen etc. flexibel erfolgen, Abstände von mehr als 30 m sollten aber nur in Ausnahmefällen gewählt werden.

Dachneigung; Dacheinschnitte

Die Festsetzung wird um den Passus ergänzt, dass eine Überschreitung der Dachneigung zulässig ist, wenn sich diese aufgrund der Ausbildung von Zwerchhäusern bei so genannten Friesengiebeln ergeben.

Die Bauordnungsrechtliche **Festsetzung II 1.1 Dachform und Dachneigung** hat somit folgende Fassung:

Alle Dachformen sind zulässig, die Dacheindeckung ist frei wählbar. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Höhere Dachneigungen, die sich bei Ausbildung von Zwerchhäusern bei so genannten Friesengiebeln ergeben, sind zulässig.

Die **Festsetzung II 1.3 Dacheinschnitte** entfällt. Die Textfestsetzung hatte folgenden Inhalt:

Sichtbare Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.

Einfriedungen; Höhenfestsetzung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplan „Am Pfarracker“ wird die Festsetzung zu Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen sowie Wirtschafts- und Fußwegen dahingehend konkretisiert, dass die Festsetzung zu Sockelhöhen (von 0,30 m) entfällt.

Die bauordnungsrechtliche **Festsetzung II 3. Einfriedungen** enthält somit folgende Fassung:

Entlang der Erschließungsstraßen, Wirtschafts- und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedungen sind Nadelgehölze unzulässig.

- **Zeichnerische Festsetzungen**

Bauweise

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ enthält neue Zuordnungen von Einzel und Doppelhäusern, somit sind die Zulässigkeiten von Haustypen neu geregelt (siehe Abbildung 2).

Alle weiteren Parameter entsprechen den im Bebauungsplan „Am Pfarracker 1. Änderung“ bereits vorgenommenen Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser.

Grundstücksteilungen

Wie aus dem Übersichtsplan (siehe Abbildung 2) zu ersehen, wurden Grundstücksteilungen aufgrund der beschriebenen Änderungen der Bauweise modifiziert. Auf eine Darstellung von geplanten Grundstücksflächen wurde verzichtet, da bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits alle Bauplätze als Flurstücke vermessen und grundbuchmäßig erfasst sind. Daher konnte das aktuelle Kataster dem Bebauungsplan als Grundlage dienen. Im Gegenzug konnte im Zuge der 2. Änderung die Bauweise für die jeweiligen Teilbereich den Realteilungen angepasst werden.

Nutzungsschablone N 5

Aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 510/1 wurde für diesen Bereich eine neue Nutzungsschablone N 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Gemäß § 13 Abs 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

7. AUSLEGUNG

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 05.02.2009 bis zum 04.03.2009 durchgeführt.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer; Hauptstr. 121; Zimmer 222 (Altbau); in 67691 Hochspeyer ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

Die von der Planänderung betroffenen Behörden, d.h. in diesem Falle die Kreisverwaltung Kaiserslautern sowie die Verbandsgemeindewerke Hochspeyer, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 04.03.2009 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

8. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Im Zuge der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den beteiligten Bürgern **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Von den beteiligten Behörden gingen bis zum 05.03.09 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB insgesamt zwei Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Am Pfarracker, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ein. Beide Behörden hatten weder Hinweise bzw. Anregungen noch Bedenken zu der vorliegenden Planung vorzubringen. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

9. ABWÄGUNG

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

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes so weit möglich ausgeglichen bzw. minimiert.

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,48 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Tabelle 1: Flächenstatistik

• Bruttobauland (Gesamtgeltungsbereich)	6,48 ha
• Nettobauland	4,74 ha
- <u>Anzahl der Grundstücke</u>	89
Einzelhausgrundstücke	52
Doppelhausgrundstücke	7
Einzel- oder Doppelhausgrundstücke	29 E bzw. 58 D
Reihenhausgrundstücke	1
- <u>Anzahl realisierter Wohngebäude</u>	<u>75</u>
freistehende Einfamilienhäuser	59
Doppelhaushälften	30
Reihenhäuser	4
- durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	ca. 530 m ²
- künftige Einwohner (Annahme: 1,5 WE/EH; 1 WE/RH, DH; 2,5 EW/WE)	ca. 335 EW
• Verkehrsflächen	0,96 ha
- Fußwege	0,15 ha
- Straßen (inkl. Gehwege und Parkplätze im Straßenraum)	0,81 ha
• öffentliche Grünflächen	0,01 ha
• Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb des Geltungsbereiches; entsprechen gleichzeitig den öffentlichen Grünflächen)	0,77 ha

Die Summe aller öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes umfasst ca. 1,74 ha, dies entspricht einem Anteil von ca. 26,9% bezogen auf das Umlegungsgebiet (Geltungsbereich).

Bei einer Annahme von 1,5 Wohnungen pro Einfamilienhausgebäude und Baugrundstück sowie einer Belegung von 2,5 Einwohner pro Wohnung, bietet dieses Baugebiet Wohnraum für ca. 335 Einwohner. Der Wert von 1,5 Wohnungen pro Gebäude und Baugrundstück

wurde bewusst nur für EFH angenommen, da in dem Plangebiet auch Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen sind, die in der Regel nur über eine Wohneinheit verfügen.

12. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfarracker“ nicht berührt.

13. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Hochspeyer entstehen bei der Realisierung des Gebietes aufgrund der Einschaltung der WVE GmbH als Erschließungsträger und gemäß dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag keine Kosten.

