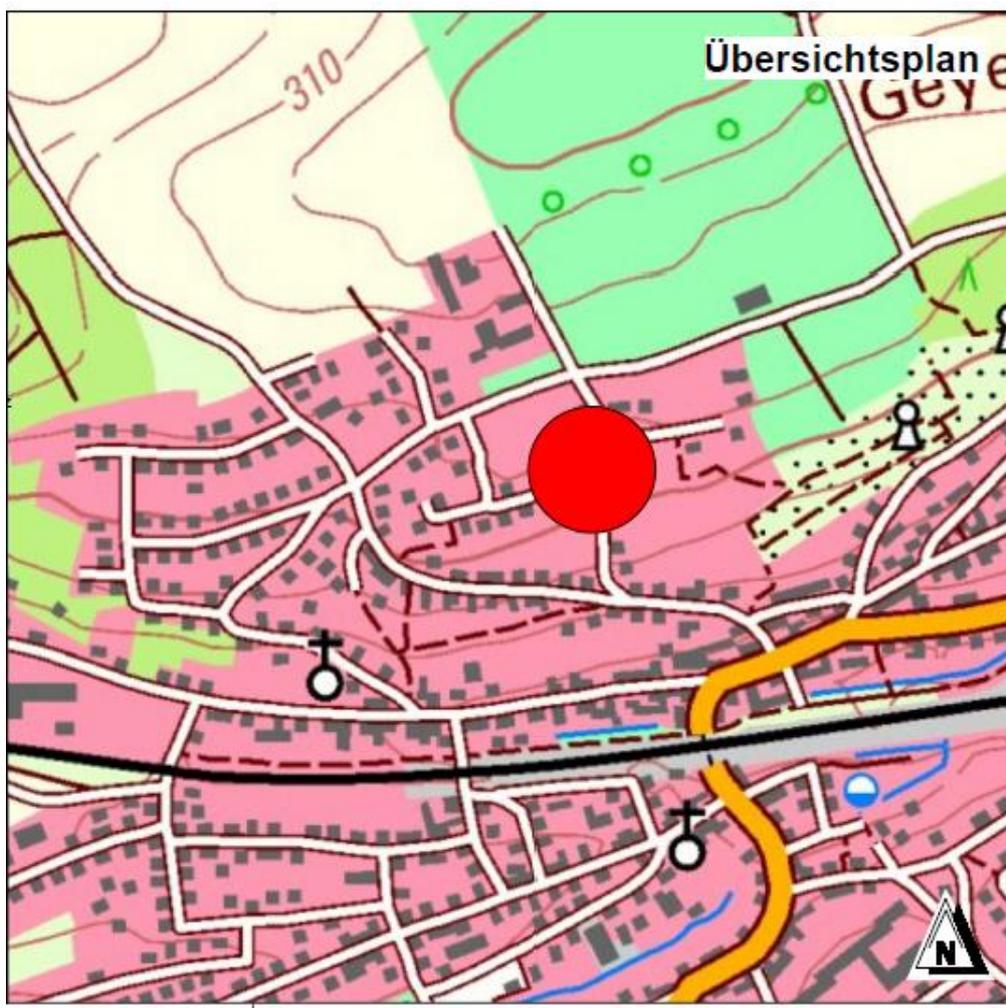


ORTSGEMEINDE Hochspeyer



Bebauungsplan

„Geyersberg, 2. Änderung“

ENTWURF

Begründung

Stand: 06.09.2019

Satzungsexemplar

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

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

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Hochspeyer hat zur Deckung der Wohnraumnachfrage im Bereich des Geyersberg ein Allgemeines Wohngebiet realisiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem gestiegenen Bedarf an Stellplatzflächen Rechnung tragen zu können. Dabei wird angestrebt den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die privaten Grundstücksflächen zu verlagern.

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

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geyersberg, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Von der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Geyersberg, 1. Änderung“ betroffen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Geyersberg, 1. Änderung“ wurde am 27.09.2018 vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, am 20.03.2019 ortsüblich bekanntgegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Geyersberg“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Hochspeyer, jetzige Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, entwickelt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

Da die Grundzüge der Planung durch die 2. Änderung nicht berührt werden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geyersberg“ 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

Dem Bedarf an Garagen und Stellplatzflächen kann derzeit entsprechenden den bisherigen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen nicht mehr umfänglich Rechnung getragen werden, womit sich die Problematik in den öffentlichen Straßenraum verlagert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher angestrebt, den ruhenden Verkehr durch die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auch auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zuzulassen und somit aus dem öffentlichen Raum auszulagern. Darüber hinaus wurde die Anpassung der überbaubaren Flächen in einem Teilbereich der mit N 1 gekennzeichneten Bauflächen erforderlich um aktuellen baulichen Nutzungsansprüchen Rechnung tragen zu können.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 2. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geyersberg, 1. Änderung“ vollständig übernommen.

Im Zuge der Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

- **Textliche Festsetzungen**

I **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

Bauweise: Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO *ist* im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO *auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig*. Nebenanlagen sind dabei nur bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² zulässig. *Bei Garagen und überdachten Carports muss der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen.*

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen

Zulässig sind Satteldächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer in Hangbereichen. **In den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen sind auch Flachdächer zulässig.**

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur mit natur- bis dunkelroten, braunen und anthrazitfarbenen Ziegel-, Schindel- oder Eterniteindeckungen erfolgen.

Für Flachdächer sind konstruktionsbedingt Foliendeckungen, Kiesschüttungen und Dachbegrünungen zulässig.

1.3 Dachneigungen

Die Dachneigung wird in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen mit 0° - 38°, ansonsten mit 23°- max. 38° festgesetzt.

• Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vollständig aus der analogen Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geyersberg 1. Änderung“ übernommen und im Zuge der Überarbeitung für die 2. Änderung in einer digitalen Fassung erstellt. Im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits realisierten Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches angepasst; die Baugrenzen wurden insbesondere bezüglich der Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien entsprechend Planeinschrieb vermasset. In dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich südlich der mit der Zweckbestimmung ÖG festgesetzten Grünfläche (vgl. Abb. 1) wurde die überbaubare Fläche nach Norden geringfügig angepasst.

Die Nutzungsschablone wurde entsprechend Dachform und Dachneigung angepasst.



Abb. 1

5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplans „Geyersberg, 2. 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 „Geyersberg, 2. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2019 bis zum 02.05.2019 stattgefunden.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Standort: Hochspeyer, Bauamt, Zimmer xx, Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer, während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

Ein Bauplatzeigentümer hatte im Zuge der Beteiligung eine Stellungnahme / Anfrage zum Ankauf öffentlicher Flächenanteile abgegeben.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum der öffentlichen Auslegung an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 02.05.2019 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Seitens der beteiligten Behörde, (kreisverwaltung, Untere Landesplanungsbehörde) wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur Planänderung vorgebracht.

6. 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.

Nachfolgend die Dokumentation der Abwägung zu den im Zuge der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

A. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

| TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | | STELLUNGNAHMEN | | | |
|-----------------------------|---|----------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| | | vom | Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken | Mit Hinweisen und Anregungen | Mit Anregungen und Bedenken |
| 1. | Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Postfach 3580 67623 Kaiserslautern | 03.04.2019 | X | | |

Von den mit Schreiben vom 20.03.2019 beteiligten Behörden ging bis zum 02.05.2019 bzw. heute insgesamt 1 Stellungnahme zum Bebauungsplan „Geyersberg, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Hochspeyer ein.

Hinweise bzw. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

B. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage

| Bürger | | STELLUNGNAHMEN | | | |
|--------|--|----------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| | | vom | Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken | Mit Hinweisen und Anregungen | Mit Anregungen und Bedenken |
| 1. | Herr Wolfgang Matheis Nelkenstraße 46 67691 Hochspeyer | | | X | |

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 02.05.2019 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn; Bauamt Hochspeyer Hauptstraße 121, während der Dienststunden stattfand, wurde **eine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

C EINFÜHRUNG / VORGEHENSWEISE

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden und Bürger mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme (Kurzfassung) aufgeführt die jeweilige Langfassung ist in der Anlage 1 zu dieser Abwägungsgrundlage dokumentiert. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

Anmerkung:

Nach Beschluss des BVerwG, Beschl. Vom 19.12.2013 – 4 BN 23.13 (OVG Münster) ist für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ausreichend, wenn die einzelnen Einwendungen in ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils die Stellungnahmen (Kommentierungen) oder Vorschläge (Beschlussfassungsvorschlag) der Verwaltung (oder alternativ eines beauftragten Büros) gegenübergestellt werden.

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Kreisverwaltung Kaiserslautern; Untere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 03.04.2019

- Es bestehen aus Sicht der Landesplanung und des Naturschutz keine Bedenken.

Kommentar:

Entfällt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

III Behandlung der Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürger

1. Herr Wolfgang Matheis

Schreiben vom 28.03.2019

Kurzfassung

- Anfrage zum Erwerb von Teilflächen des ortsgemeindeeigenen Flurstück 837/3; der Ankauf ist für einen Streifen von 8 -10 m Breite entlang der ca. 22,65 breiten Grundstückseite (West) angedacht.
- Darüber hinaus sollte auch geprüft werden, ob auf dieser Fläche eine Garage errichtet werden darf, oder der Streifen zumindest dem Bauplatz als Grundfläche zur Berechnung der GRZ zugeschlagen werden kann.

Kommentar:

Die Stellungnahme zielt auf eine Anfrage zum Flächenerwerb zur Vergrößerung der westlichen Freibereiche des Baugrundstückes.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Flächen an angrenzende Grundstückseigentümer zu veräußern, wichtig ist jedoch, dass die Grundzüge der Planung beibehalten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um bereits bauplanungsrechtlich festgesetzte öffentliche Grünflächen die neben der Funktion zum Erhalt der bestehenden Grundsubstanz auch eine Anrechnung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfahren haben und somit als Ausgleichs- und Ersatzfläche dienen.

Die Möglichkeit der Umwidmung als Privatfläche wurde auch mit der Kreisverwaltung KL, Untere Naturschutzbehörde, abgeklärt, demnach käme nur eine Festsetzung als „private Grünfläche“ mit der überlagerten Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB („Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“) in Frage. Eine Umwidmung des Streifens als WA-Fläche (Baugrundstück) berührt einerseits die

Grundzüge der Planung, da bisherige Ausgleichs- und Ersatzflächen) zu Bauland umgewidmet werden, andererseits wäre auch eine erneute Offenlage des B-Plan erforderlich.

Im Zuge der erneuten Offenlage des B-Plans ist zu erwarten, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken zur Änderungsplanung vorbringen wird. Es wird daher empfohlen von einer Veräußerung der öffentlichen Grünflächen abzusehen, Insbesondere auch, da dann eine adäquate Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Ortsgemeinde bereitgestellt werden müsste.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen das Flurstück 837/3 betreffend (öffentliche Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt) sind beizubehalten, von einem Verkauf der angefragten Teilflächen wird abgesehen.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Geyersberg, 2. 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, es wird vielmehr den Bedürfnissen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Hochspeyer entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt: 08.03.2019

Überarbeitet:

Kaiserslautern, den 06.09.2019

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