

ORTSGEMEINDE MEHLINGEN



BEBAUUNGSPLAN „MITTELSTRASSE 3-5, 1. ÄNDERUNG“

– BEGRÜNDUNG –

Projekt 976/ Stand: Juni 2020

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3	Planungsrechtliche Situation und Planverfahren	4
4	Beschreibung und Begründung der Planänderung	5

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Mittelstraße 3–5“ wurde mit seiner Bekanntmachung am 17.01.2018 rechtskräftig. Auf dieser 0,2 ha großen Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich gelegene Mittelstraße.

Um Solarenergie besser nutzen zu können, sollen anstatt der bisher zulässigen versetzten Pultdächer, Pultdächer zugelassen werden. Eine weitere Änderung bezieht sich auf die Erhöhung des festgesetzten Maßes der Traufhöhe von bisher 6,0 m auf nunmehr 7,0 m. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung vom 16.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, und das vorliegende Änderungsverfahren einzuleiten. Das vorliegende Änderungsverfahren umfasst ausschließlich die Ersetzung einer zulässigen Dachform (versetzte Pultächer) und die Erhöhung der Traufhöhe auf 7,0 m. Dementsprechend wird das versetzte Pultdach in den textlichen Festsetzungen 3.1.1 „Dachformen und Dachneigung“ durch die Dachform des Pultdachs ersetzt. Die Erhöhung der Traufhöhe erfolgt aus Gründen der Anpassung an den Bestand. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Konkretisierungen hinsichtlich der Definition der Bezugspunkte zur Höhe baulicher Anlagen ergänzt. Die bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden nicht verändert.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Planzeichnung bleiben unberührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Mittelstraße 3–5, 1. Änderung“ befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Mehlingen und damit innerhalb der bebauten Ortslage. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Nr. 155 und Nr.156. Die Gesamtfläche beider Grundstücke umfasst ca. 2.125 m² (0,2ha).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php [06.11.2018]

3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelstraße 3–5“, soll als vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird.

Es bestehen außerdem durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die beabsichtigte Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die Nutzungen.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist.

Die Grundzüge der Planung sind im vorliegenden Fall nicht berührt, da alle planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert blieben.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Der Entfall der Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i genannten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Weiterhin wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4 Beschreibung und Begründung der Planänderung

Das entstehende Wohngebiet in der bebauten Ortslage in der Ortsgemeinde Mehlingen soll für die Nutzung solarer Energie optimiert werden. Aufgrund dessen die Dachform des versetzten Pultdachs durch die Dachform des Pultdachs ersetzt um größere nach sonnenbeschienene Dachflächen schaffen zu können. Da bisher zulässigen Dachneigungen und Gebäudehöhen bleiben unverändert.

In der Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der Definition der Bezugspunkte zur Ermittlung der zulässigen Gebäude- und Traufhöhen in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine klarstellende redaktionelle Ergänzung vorgenommen. Die bisher zulässigen Gebäude- und Traufhöhen bleiben unverändert.

In die planungsrechtlichen Festsetzungen wurde in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde folgende Ergänzung aufgenommen:

1.3.1.2 Gebäudehöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert, als das senkrecht gemessene Maß der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist dies der obere Abschluss der Attika.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3.1.3 Traufhöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Die Zulässigkeit von Pultdächern bedarf einer Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Änderung betrifft die Festsetzung 3.1.1, welche bisher keine Pultdächer als zulässige Dachform vorsah. Die gestalterische Vorschrift soll wie folgt geändert werden:

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 8° bis 40° zulässig.

Gebäude mit Flachdächern (0° bis 8° Neigung) sind zulässig, wenn die Dachflächen intensiv oder extensiv (Mindestsubstrataufbau 8 cm) begrünt werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Attika die festgesetzte Traufhöhe (6,0 m) nicht überschreiten.

Durch die Ergänzung der Festsetzung sind zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten.

Um Teilflächen von Flachdächern als Dachterrasse nutzen zu können, wird in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgender Satz ergänzt:

Begehbbare Flachdachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden, sind auch ohne Begrünung zulässig.

Dabei der Nutzung als Dachterrasse wegen der erforderlichen Anbringung eines Geländers optisch eine „höhere Trauf- bzw. Fassadenhöhe“ entsteht, wird in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgender Passus aufgenommen:

Geländer / Brüstungen von Dachterrassen

Geländer / Brüstungen von Dachterrassen sind transparent (z. B. durch offene Stabgitterkonstruktionen, Glaselemente, o. ä. zu gestalten. Werden Brüstungen von Dachterrassen massiv in Form einer Mauer ausgeführt, ist für die Oberkante dieser Brüstung das Maß der maximalen Traufhöhe von 7,0 m maßgeblich. Damit kann dem optischen Eindruck einer höheren Fassadenwirkung entgegengewirkt und nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild oder benachbarte Gartengrundstücke vermieden werden.

Bei Umsetzung der Planung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden. Negative Auswirkungen der Planänderung auf diese Belange sind nicht zu erwarten. Alle erkennbaren privaten Belange wurden berücksichtigt. Von Seiten der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft war die Herstellung der Brüstung als geschlossene Mauer sogar präferiert worden, da dadurch weniger Einblick von Dachterrassen auf benachbarte Grundstücke möglich ist.