

ORTSGEMEINDE FRANKELBACH

Bebauungsplan
„Ruhling, 2. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand:28.07.2016

Satzungsexemplar
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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

WVE
GmbH
Kaiserslautern

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

1. ALLGEMEINES

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Frankelbach ist zur kurz- und mittelfristigen Sicherung ein Allgemeines Wohngebiet geplant worden. Der Bebauungsplan „Ruhling“ sowie die 1. Änderung haben bereits Rechtskraft erlangt. Im Baugebiet wurde inzwischen eine Carportbebauung realisiert, die den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes widerspricht. Aufgrund dessen wird eine 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Da bei der bereits bestehenden Carportanlage die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt wurden, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1 GELTUNGSBEREICH

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Ruhling, 1. Änderung“, FSt-Nrn. 922 und 1085/9 teilweise, wird gemäß § 2 Abs. 1 die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling 1. Änderung“ wurde am 19.05.2016 vom Rat der Ortsgemeinde Frankelbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 09. Juni 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Ruhling, 1. Änderung“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling, 1. Änderung“ nicht beeinträchtigt, da im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ruhling, 1. Änderung“ beibehalten werden.

Durch die 2. Änderung, die nur einen untergeordneten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling“ den Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes. Aufgrund dessen ist keine Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

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. 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 der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches und der Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Härten, werden die zeichnerischen und textlichen Änderungen erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ruhling, 1. Änderung“ trifft keine besondere Festsetzung zur Zulässigkeit einer Carportbebauung.

Um Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf den Flächen des Änderungsbereiches zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Zulässigkeit von Garagen und Carports im Rahmen der 2. Änderung zu regeln.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ruhling, 1. Änderung“ werden im Zuge der 2. Änderung vollständig übernommen. Für den Änderungsbereich der F1St-Nr. 922 wurden folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen:

- **Textliche Festsetzungen**

1. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen, überdachte Stellplätze und Carports einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

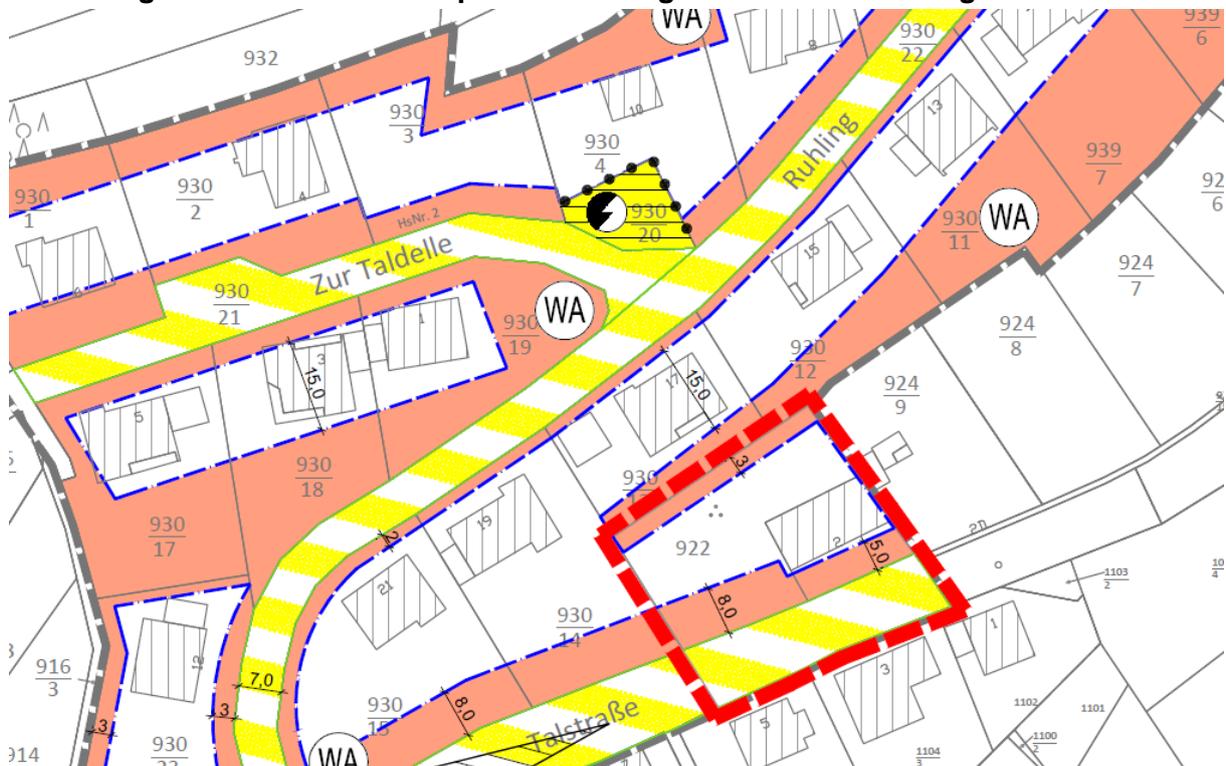
Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

- **Zeichnerische Festsetzungen**

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Analog zu den textlichen Festsetzungen werden auch im Rechtsplan sämtliche zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Dargestellt wird lediglich der Änderungsbereich „Ruhling, 2. Änderung“ (siehe Abbildung 1). Die für diesen Bereich geltende Nutzungsschablone ist identisch mit der Nutzungsschablone für den Bereich der 1. Änderung. Ausnahme bildet die textlich formulierte Möglichkeit der Carport- und überdachten Stellplatzbebauung (siehe Textliche Festsetzungen). Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dahingehend geändert, dass die Baugrenze im Änderungsbereich ergänzt wurde. Die hintere Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 3 m entlang der Flurstücksgrenze. Die vordere Baugrenze bleibt mit einem Abstand von 8 m zur Erschließungsstraße (Talstraße) weitestgehend unverändert. Die Änderung der vorderen Baugrenze betrifft die Lage entlang des bestehenden Wohnhauses. In diesem Bereich erstreckt sich die Baugrenze mit einem Abstand von 1 m zum Wohnhaus, entlang dessen und einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Durch die Festsetzung der Baugrenze bleibt ein ausreichender individueller Spielraum erhalten, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 2. Änderung



5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die „2. Änderung, des Bebauungsplan „Ruhling, 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Ruhling, 2. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 17.06.2016 bis zum 01.07.2016 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort: Otterbach, 1. Obergeschoss, Zimmer 10, Konrad-Adenauer-Str. 19, 67731 Otterbach und im Bürgerbüro Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum wurden **keine** Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht.

5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffene Behörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2016 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligte Behörde hatte dabei bis zum 01.07.2016 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme, wobei sie **keine** Bedenken oder Anregungen vorbrachte.

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.

Im konkreten Planungsfall mussten **keine** Belange berücksichtigt werden.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling, 1. Änderung“ ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der FIST-Nrn. 922 und 1085/9, teilweise, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, es wird vielmehr den

Bedürfnissen einer geordneten Unterbringung von Fahrzeugen im Bereich der Talstraße Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhling“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Frankelbach entstehen, keine Kosten. Für die Kosten der Bauleitplanung liegt der Ortsgemeinde eine Kostenübernahmeerklärung vor.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 11.05.2016

WVE GmbH

Im Auftrag

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

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