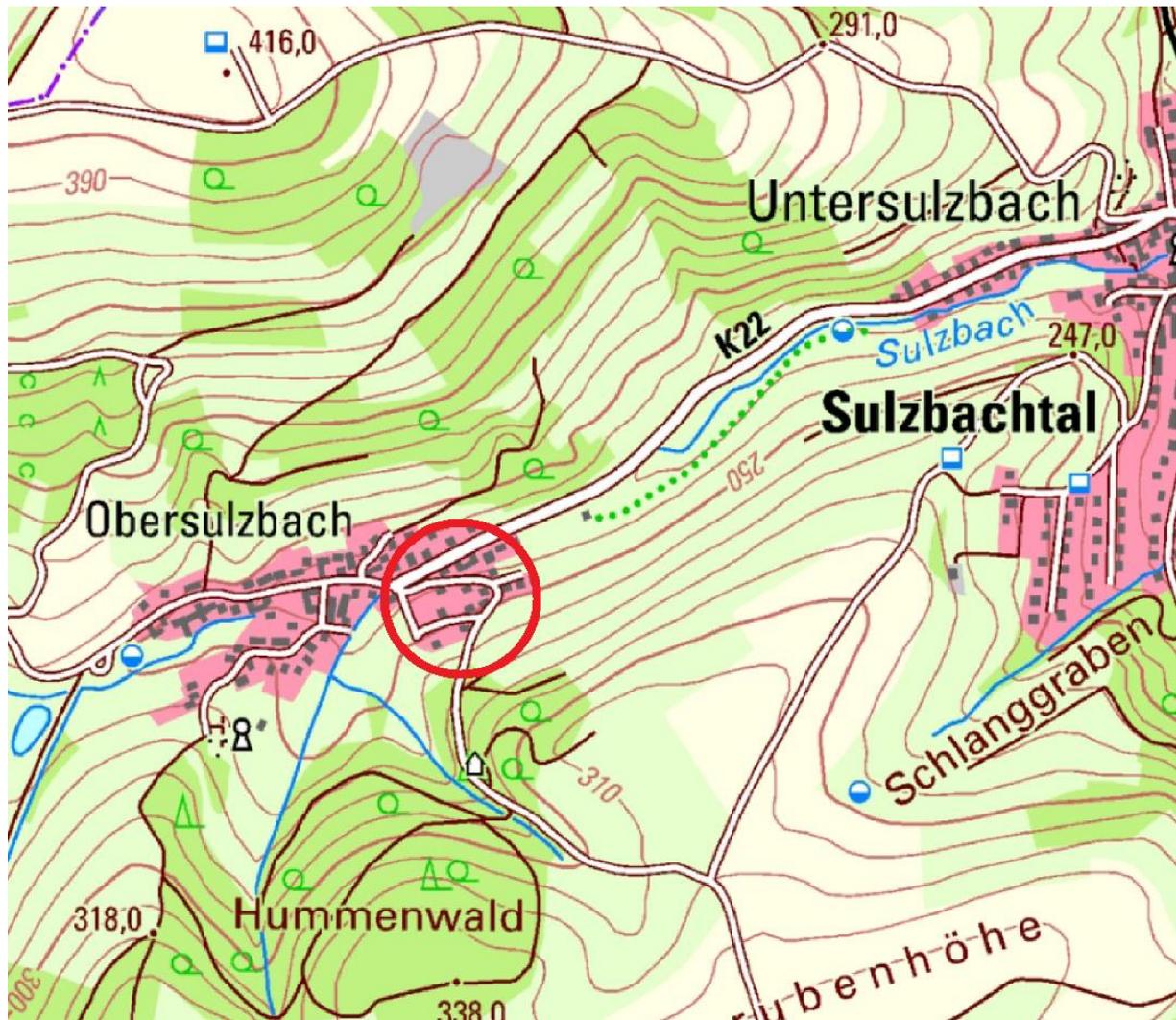


ORTSGEMEINDE SULZBACHTAL ORTSTEIL OBERSULZBACH

Bebauungsplan

„Am Hummenwald, 2. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 16.12.2016

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

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

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
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	7
5.1	Öffentliche Auslegung	7
5.2	Behördenbeteiligung	7
6.	Abwägung	7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	7
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	7
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	7
8.	Realisierung	7
9.	Kosten	8

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Sulzbachtal, Ortsteil Obersulzbach hat zur kurz- und mittelfristigen Deckung der Wohnraumnachfrage ein Allgemeines Wohngebiet realisiert. Der Bebauungsplan „Am Hummenwald“ sowie die 1. Änderung haben bereits Rechtskraft erlangt.

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken zu erweitern. Durch die Vergrößerung der Baufenster, werden die baulichen Möglichkeiten auf den privaten Bauflächen erweitert. Vor allem der Problematik des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Flächen kann dadurch Abhilfe geschaffen werden. Durch die Zulassung von Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Errichtung in den hinteren Bereichen oder ohne Grenzabstand in den seitlichen Bereichen der Grundstücke wird die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den privaten Bereich angestrebt.

Aufgrund der tatsächlichen Bebauung im Osten und Südwesten des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden auch der Geltungsbereich, Grundstückseinteilung sowie Widmung der Straßenverkehrsflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hummenwald, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Sulzbachtal, Ortsteil Obersulzbach ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

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 „Am Hummenwald, 2. Änderung“ wurde am 03.08.2015 vom Rat der Ortsgemeinde Sulzbachtal beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 22.09.2016 ortsüblich bekannt gegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Am Hummenwald, 1. Änderung“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Trotz Erweiterung des Geltungsbereiches im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist keine Änderung oder Fortschreibung erforderlich, da auch eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. Dem Gebot Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen.

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hummenwald“ bringt keine Beeinträchtigungen mit sich, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 2. 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 der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches und der Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Härten, werden die zeichnerischen und textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Hummenwald, 1. Änderung“ lässt nur wenig Freiraum auf den privaten Flächen für überdachte Stellplätze/Carports, Garagen oder Anbauten. Um die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auch die topographische Lage macht es notwendig, die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu verbessern, damit auch Anbauten und Erweiterungen realisiert werden können.

Die Anpassung des Geltungsbereiches im Osten und Südwesten in den zeichnerischen Festsetzungen wird entsprechend den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten vorgenommen.

Gleiche Voraussetzungen und Grundsätze gelten für die Anpassung der Grundstückseinteilung im Osten und Süden des Wohngebietes; dies hat auch Heilungsgründe. Im Bereich der Verkehrsinsel wird die Wohnbau- und Verkehrsfläche ebenso den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Im Zuge dessen entfällt der Fußweg südwestlich der Verkehrsinsel. Infolge der zeichnerischen Änderungen in diesem Bereich entfällt die Nutzungsschablone „B“, sodass in der 2. Änderung die Nutzungsschablone „A“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebend ist.

Die Traufhöhen werden aus Heilungsgründen von 4,00 m bergseits und 6,00 m talseits jeweils um 0,50 m angehoben, damit den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Demnach wird die bergseitige Traufhöhe (THb) mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe (THt) mit 6,50 m festgelegt.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 2. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hummenwald, 1. Änderung“ übernommen und durch die folgenden Inhalte ergänzt bzw. geändert:

• Textliche Festsetzungen

1. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe-Abstand der hinteren zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

2. **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen sowie Carportanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu der sie erschließenden Straße müssen überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

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

An den seitlichen Grundstücksgrenzen (Bauwischen) können überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch ohne Grenzabstand errichtet werden. Die dafür zulässigen Größen solcher Anlagen ergeben sich aus der LBauO (§ 8 Abs. 9 LBauO).

Mit einem Abstand von 3 m zur hinteren Grundstücksgrenze sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der zweiten Baugrenze zulässig.

3. **Höhenlage der baulichen Anlage**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhen werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten differenziert festgelegt. Die bisher festgelegten berg- und talseitigen Traufhöhen werden lediglich um 0,50 m angehoben. Demnach wird die bergseitige Traufhöhe (THb) mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe (THt) mit 6,50 m festgelegt.

Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche d.h. die in der Baugenehmigung festgelegte, im Übrigen die natürliche, an das Gelände angrenzende Geländeoberfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Abstand zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Fassade und der senkrecht darunterliegenden Geländeoberfläche. Im Rahmen der max. Höhenbegrenzung sind Kniestöcke, Dachversetzungen etc. zulässig.

• Zeichnerische Festsetzungen

1. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen im gesamten Baugebiet wurden grundstücksspezifisch erweitert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Grundstückseinteilung/ Geltungsbereich

Die Einteilung der Grundstücke im östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplans wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und kann dem Planeintrag entnommen werden.

Der Geltungsbereich im Osten und Südwesten wurde ebenso der Katastergrundlage angepasst.

3. Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone „B“ entfällt infolge der zeichnerischen Änderungen.

4. Verkehrsflächen

Im Bereich westlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze in der Straße „Zum Hummenwald“) wurden der tatsächlichen Nutzung entsprechend Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ und „öffentliche Parkflächen“ festgesetzt. Die aktuellen Grundstücksgrenzen wurden dabei berücksichtigt.

Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen haben dazu geführt, dass die durch Baugrenzen festgesetzten Flächen entfallen. Damit einhergehend ist auch der Wegfall der Abgrenzung des Maßes der unterschiedlichen Nutzung („Knödellinie“) sowie der Nutzungsschablone „B“ begründet.

Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 2. Änderung



5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hummenwald“ 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 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am Hummenwald, 2. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 30.09.2016 bis zum 28.10.2016 statt.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort: Otterbach, 1. Obergeschoss, Zimmer 10, Konrad-Adenauer-Straße 19, 67731 Otterbach und im Bürgerbüro Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg 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 wurden **keine** Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffene Behörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 27.09.2016 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligte Behörde hatte dabei bis zum 28.10.2016 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Die Kreisverwaltung hatte **keine** Einwendungen vorzubringen.

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.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hummenwald, 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, 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 Sulzbachtal entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 16.12.2016

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

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

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