

# ORTSGEMEINDE SCHALLODENBACH

## Bebauungsplan „Platte Änderung 1“ (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Begründung**

Stand:09.11.2017

*Satzungsexemplar  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch

Dipl. Ing. H.W. Schlunz

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungs-/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 Bebauungsplanes	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 Schallodenbach ist zur kurz- und mittelfristigen Sicherung ein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant worden. Der Bebauungsplan „Platte“ hat bereits Rechtskraft erlangt. Im Baugebiet wird beabsichtigt eine Carportbebauung zu realisieren, die den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes widerspricht. Aufgrund dessen wird eine 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Da durch die geplante Carportanlage die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte, nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platte“ der Ortsgemeinde Schallodenbach ist im Aufstellungs- / Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Platte Änderung 1“ lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### **1.2 AUFSTELLUNGS-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platte“, wird gemäß § 2 Abs. 1 die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ wurde am 21.09.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Schallodenbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 28.09.2017, ortsüblich bekannt gemacht.

## **2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG**

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

Durch die Änderung 1 des Bebauungsplan „Platte“, die nur einen untergeordneten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ 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 1. 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 „Platte“ trifft keine besondere Festsetzung zur Zulässigkeit einer Carportbebauung.

Um Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Zulässigkeit von Garagen und Carports im Rahmen der 1. Änderung weiter zu regeln.

### **4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN**

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Platte“ werden im Zuge der 1. Änderung vollständig übernommen. Für den Geltungsbereich wurden folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen:

- **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 i. V. m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den gem. 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten, sofern nicht Umgrenzungen für Stellplätze und Garagen in der Planurkunde aufgenommen sind.

#### **2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB)**

Westlich und südwestlich der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) – vgl. Planurkunde „Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“ - sind auf den

nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten privaten Grünflächen mindestens 3 Obstbäume anzupflanzen.

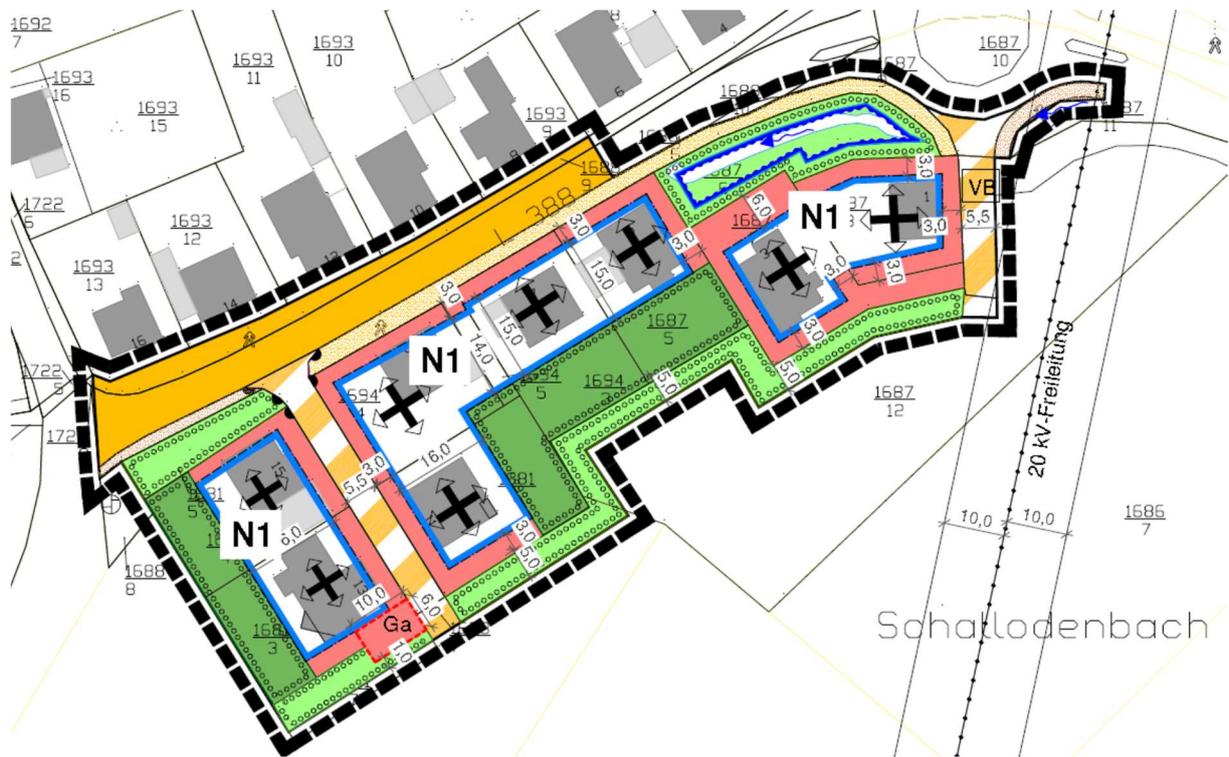
- **Zeichnerische Festsetzungen**

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

Analog zu den textlichen Festsetzungen werden auch sämtliche zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen. Ergänzt wird lediglich die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs 1 Nrn. 4 und 22 BauGB. Die für diesen Bereich geltende Nutzungsschablone ist identisch mit der Nutzungsschablone für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ausnahme bildet die textlich formulierte Möglichkeit der Carport- und überdachten Stellplatzbebauung (siehe Textliche Festsetzungen). Durch die Festsetzung der Umgrenzung der Flächen für Garagen bleibt ein ausreichender individueller Spielraum erhalten, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen. Insbesondere da die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches im Wesentlichen abgeschlossen ist, ergeben sich durch die zeichnerische Änderung keine negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets.

**Abbildung 1:**

**Zeichnerische Festsetzungen der Änderung 1**



## **5. AUSLEGUNG**

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die „1. Änderung des Bebauungsplan „Platte“ 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 „Platte Änderung 1“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 06.10.2017 bis zum 20.10.2017 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 xxx 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 29.09.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligte Behörde hatte dabei bis zum 20.10.2017 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** besonderen Belange berücksichtigt werden.

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ ergeben sich keine zusätzlichen, 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 einer geordneten Unterbringung von Fahrzeugen im Bereich des südwestlichen Geltungsbereiches Rechnung getragen.

## **8. REALISIERUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Platte“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

## **9. KOSTEN**

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

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 09.11.2017

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