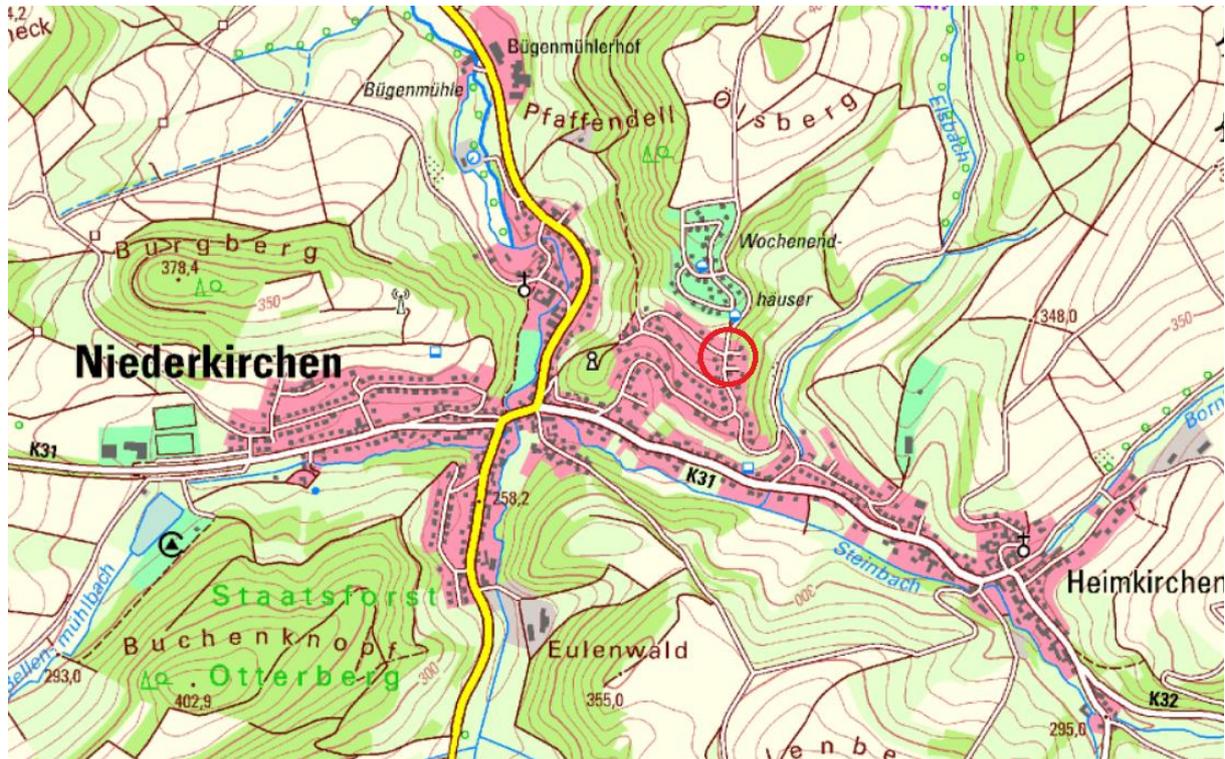


ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN

Bebauungsplan

„Am Schlaweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 10.04.2018

*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	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht der Änderungen	4
5.	Auslegung	5
5.1	Öffentliche Auslegung	5
5.2	Behördenbeteiligung	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	6
9.	Kosten	6

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Niederkirchen hat zur kurz- und mittelfristigen Deckung der Wohnraumnachfrage ein Allgemeines Wohngebiet realisiert. Der Bebauungsplan „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ hat bereits Rechtskraft erlangt.

Von der 1. Änderung ist das Flurstück Nr. 3645 betroffen. Auf dem benannten Grundstück wurde zwischenzeitlich eine Carportbebauung realisiert, die den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes widerspricht. Zur Legitimation der Bestandsbebauung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1 Änderung“ der Ortsgemeinde Niederkirchen ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Von der Änderung ist lediglich das Grundstück Nr. 3645 betroffen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. 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 Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ wurde am 12.09.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Niederkirchen beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 30.11.2017 ortsüblich bekannt gegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der damaligen Verbandsgemeinde Otterbach, jetzige Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg, entwickelt. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ bringt keine Beeinträchtigungen mit sich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 1. 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 textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen (zeichnerische Änderungen sind nicht notwendig) erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schlaweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ ermöglicht die Errichtung Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Um die genannten Nutzungen auch außerhalb der Grundstücksflächen zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, ist deren Zulässigkeit im Rahmen der 1. Änderung zu regeln. Zusätzlich soll auch die Zulässigkeit von allen Dachformen für Garagen, Carports und Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schlaweg, Erweiterung 2 (Waldstraße)“ vollständig übernommen.

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

• Textliche Festsetzungen

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- b) Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen *sowie auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig*.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

- b) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPfIG:
 - Der Oberboden wird zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben und getrennt vom mineralischen Boden gelagert. Der Oberboden wie auch das andere Material der Bodenklasse 2 bis 5 sind – soweit möglich – im Baugebiet wieder zu verwenden.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie *außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig*.
 - Vorgartenflächen sind außer maximal einer Zufahrt und den Zugängen gärtnerisch anzulegen. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag, z.B. mit breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

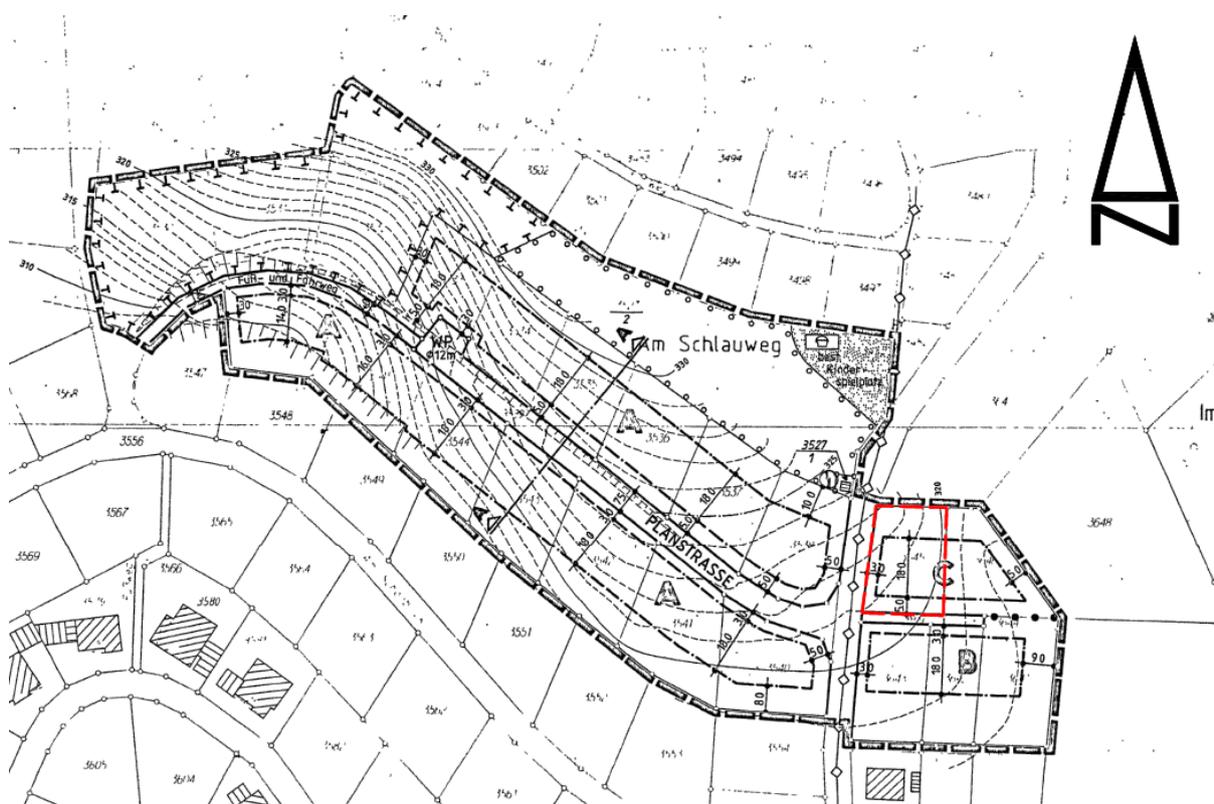
2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.
- c) *Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen zulässig.*

2.2 Dachneigung

- a) Die Dachneigung beträgt 18° bis 38°.
- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes **sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen** zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 1. Änderung



ohne Maßstab

5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1. Änderung“ wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wurde 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 Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 1. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 07.12.2017 bis zum 21.12.2017 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 können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

In diesem Zeitraum gingen **keine** Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit ein.

5.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffene Behörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 04.12.2017 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die betroffene Behörde (KV Kaiserslautern-Abteilung Bauen und Umwelt) teilte mit dem Schreiben vom 14.12.2017 mit, dass Sie **keine** Bedenken zu dem Änderungsverfahren vorzubringen hat.

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 Schlawweg, Erweiterung 2 (Waldstraße), 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 Niederkirchen entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 10.04.2018

WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag

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

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