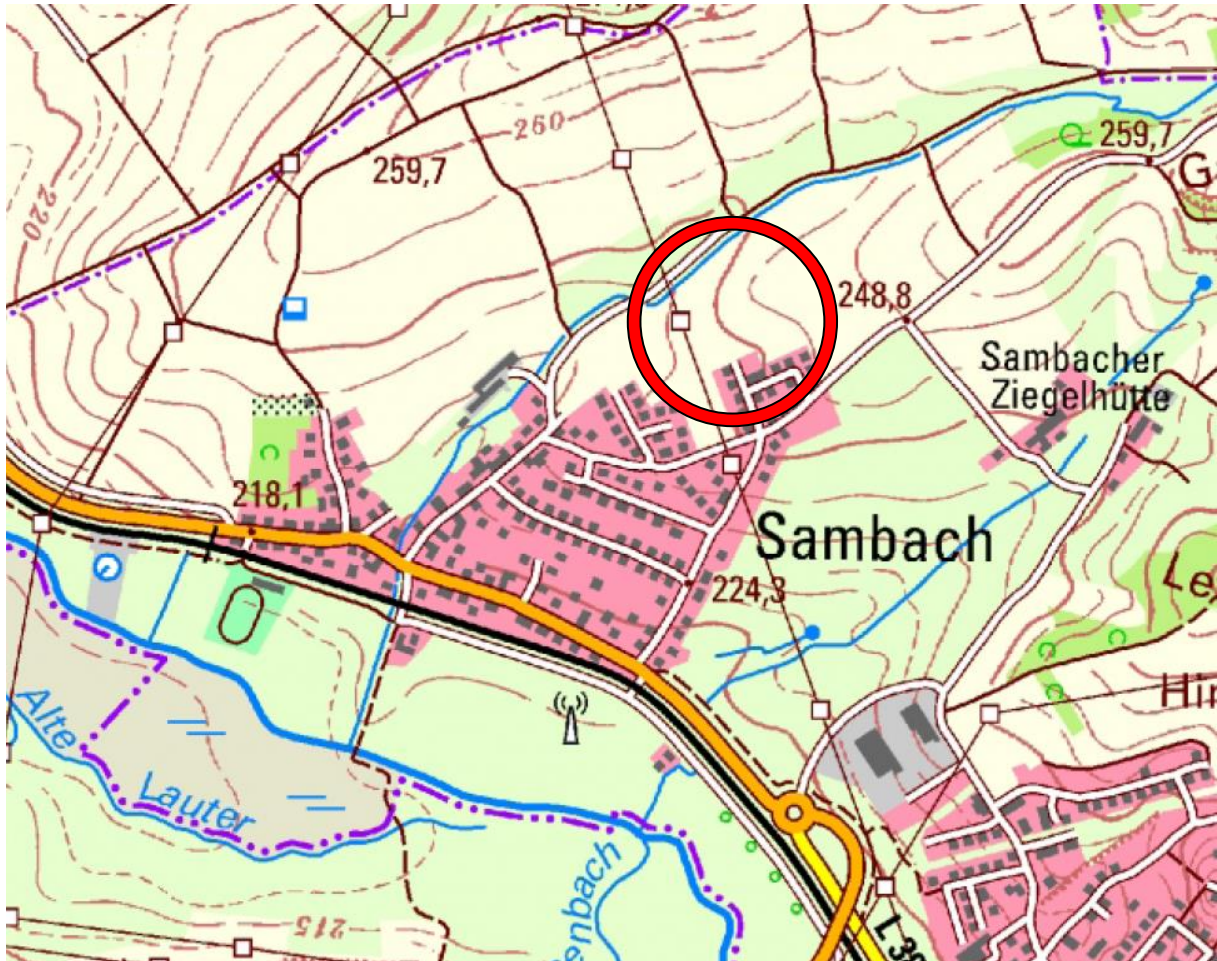


ORTSGEMEINDE OTTERACH; OT SAMBACH

Bebauungsplan

„Erweiterung in den Kiefern II; 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 15.01.2018

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	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	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 und Finanzierung	7

1. ALLGEMEINES

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach ist zur kurz- und mittelfristigen Sicherung ein Allgemeines Wohngebiet geplant worden. Der Bebauungsplan „Erweiterung in den Kiefern II“ hat bereits Rechtskraft erlangt. Während den Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet „Erweiterung in den Kiefern II“ wurde festgestellt, dass im nordöstlichen Planungsbereich bei ca. 4 Grundstücken die Trauf- und Firsthöhen nicht einzuhalten sind. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen haben sich Veränderungen in der Topographie ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen.

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

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach ist im Aufstellungs-/Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II; 1. Änderung“, wird gemäß § 2 Abs. 1 die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ wurde am 10.10.2017 vom Rat der Ortsgemeinde Otterbach beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 19.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Erweiterung in den Kiefern II“ 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 „Erweiterung in den Kiefern II“ nicht beeinträchtigt, da im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ im Wesentlichen beibehalten werden.

Durch die 1. Änderung, die nur einen untergeordneten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ 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. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ müssen aufgrund topographischer Veränderungen durch die Erschließungsarbeiten erweitert werden. Zusätzlich soll die Zulässigkeit von Flachdächern bei Garagen, Carports und Nebenanlagen geregelt werden.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II“ werden im Zuge der 1. Änderung im Wesentlichen übernommen. Für den Änderungsbereich der folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen:

- **Textliche Festsetzungen**

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In dem mit **N 4** bezeichneten Bereich wird die **Traufhöhe** mit **7,0 m** und im Bereich **N 5** mit **5,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

In den mit **N 4** und **N 5** bezeichneten Bereichen wird die **Firsthöhe** mit **11,0 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind die Dachformen frei wählbar, insbesondere sind auch Flachdächer zulässig.

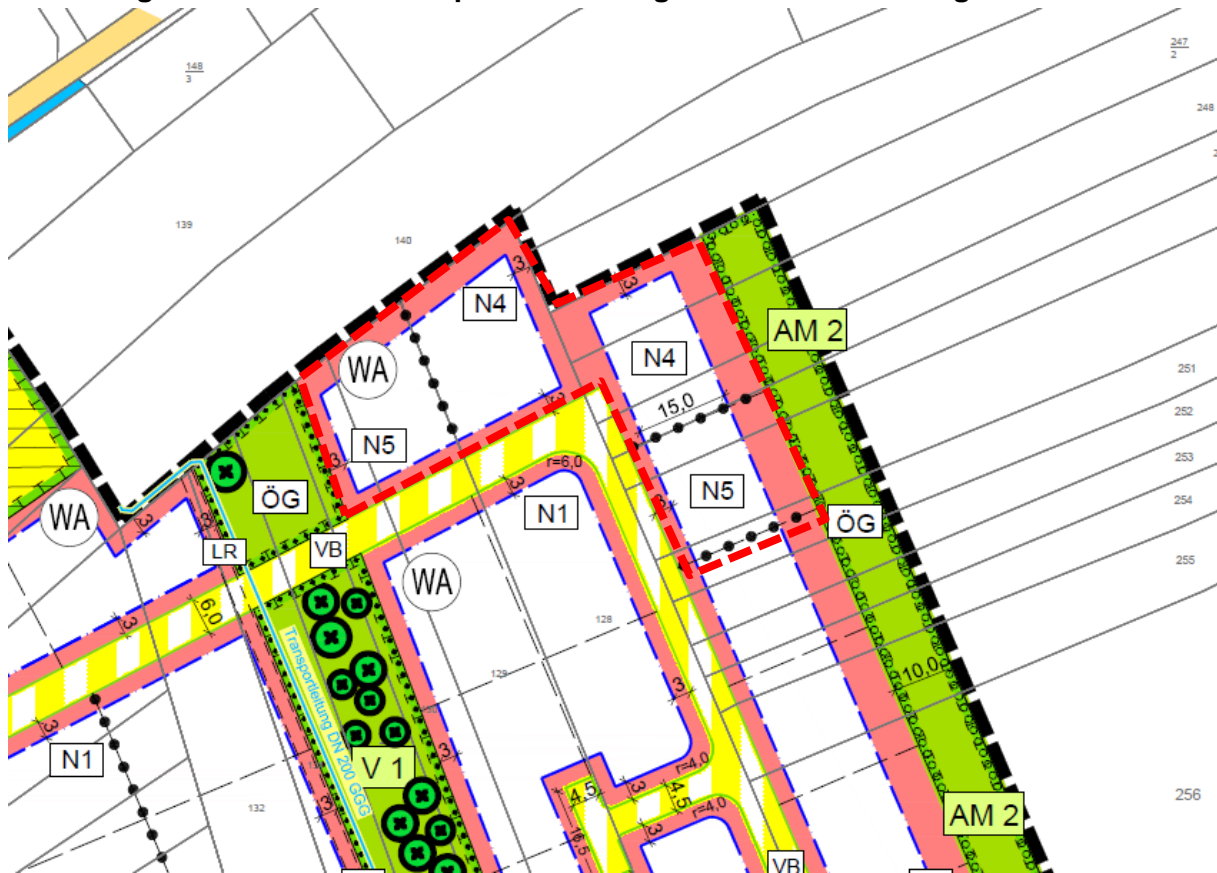
- **Zeichnerische Festsetzungen**

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.

Zum Rechtsplan wurden die zwei zusätzlichen Nutzungsschablonen **N 4** und **N 5** hinzugefügt (siehe Abbildung 1). Hier werden aufgrund topographischer Veränderung durch die Erschließungsarbeiten die Trauf- und Firsthöhen gesondert geregelt. Im mit **N4** bezeichneten Bereich beträgt die zulässige **Traufhöhe 7,0 m** und die zulässige **Firsthöhe 11,0 m**. Im Bereich **N 5** beträgt die zulässige **Traufhöhe 5,5 m** und die zulässige **Firsthöhe ebenso 11,0 m**.

Abbildung 1: Ausschnitt Rechtsplan- Änderungsbereich 1. Änderung



5. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung in den Kiefern II“ 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 § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Erweiterung In den Kiefern II; 1. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 09.11.2017 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 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffene Behörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 13.10.2017 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die Kreisverwaltung Kaiserslautern als Untere Landesplanungsbehörde hatte mit dem Schreiben vom 30.10.2017 **keine** Anregungen oder Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes 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 „Erweiterung in den Kiefern II; 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 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, es werden vielmehr die negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich durch die Erschließungsarbeiten gemindert. Zusätzlich wird durch die Zulässigkeit von Flachdächern auf Garagen, Carports und Nebenanlagen den individuellen Anforderungen im Baugebiet Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Otterbach entstehen außer den Kosten der Bauleitplanung keine Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 15.01.2018

WVE GmbH
Im Auftrag

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

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