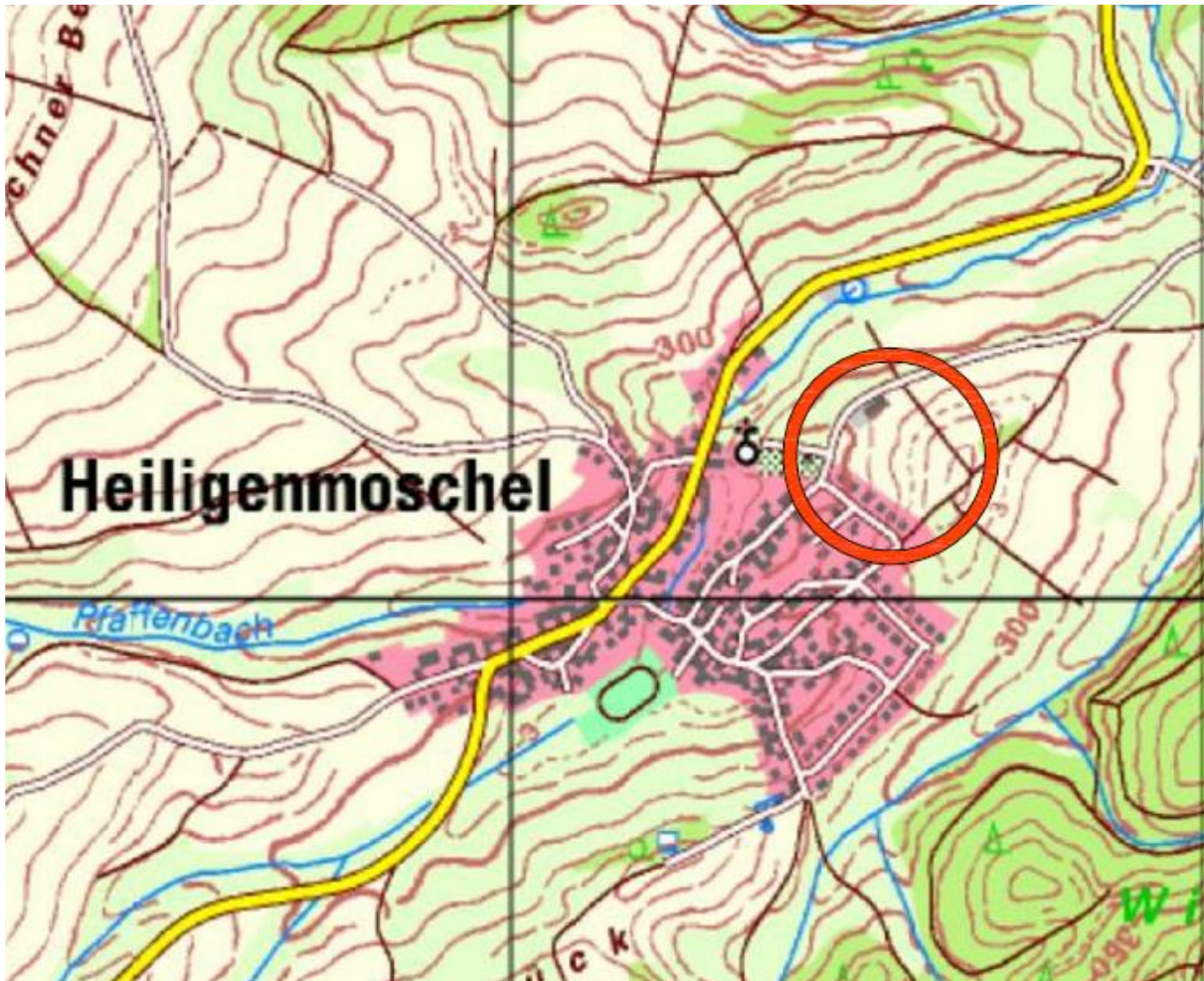


# ORTSGEMEINDE HEILIGENMOSCHEL

**Bebauungsplan „Am Hahn: 5. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs.1 BauGB)**



**Begründung**

**Stand: 27.05.2022**

*Satzungsexemplar*

*§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

**WVE**  
Kaiserslautern GmbH

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	3
4.	Festsetzungen	4
4.	Zeichnerische Festsetzungen	4
4.	Textliche Festsetzungen	4
5.	Begründung der Änderungen	4
6.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	5
6.1	Bürgerbeteiligung	5
6.2	Behördenbeteiligung	5
7.	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	6
8.	Abwägung	6
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	6
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	6
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	6
10.	Realisierung	7
11.	Kosten und Finanzierung	7

## **1. ALLGEMEINES**

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Heiligenmoschel ist zur kurz- bis mittelfristigen Sicherung ein Wohngebiet geplant worden. Der Bebauungsplan "Am Hahn" sowie die 1., 2. 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Hahn" haben bereits Rechtskraft erlangt; die 5. Änderung wird erforderlich, um den energetischen Baustandards und deren Anforderungen an die Ausgestaltung der baulichen Anlagen, insb. der Gebäudefassaden gerecht zu werden sowie die Bebaubarkeit des topografisch sehr stark bewegten Geländes zu verbessern. Da bei den vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ in Form eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die weiteren Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB eingehalten werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hahn, 5. Änderung“ der Ortsgemeinde Heiligenmoschel ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen und entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hahn 4. Änderung“.

### **1.2 ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 03.03.2022 vom Rat der Ortsgemeinde Heiligenmoschel beschlossen und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe 15/2022 vom 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Hahn“ steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterberg ist lediglich ein Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und ein größerer Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung entsprechend geändert und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hahn 5. Änderung“ als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## **3. PLANUNGSERFORDERNIS**

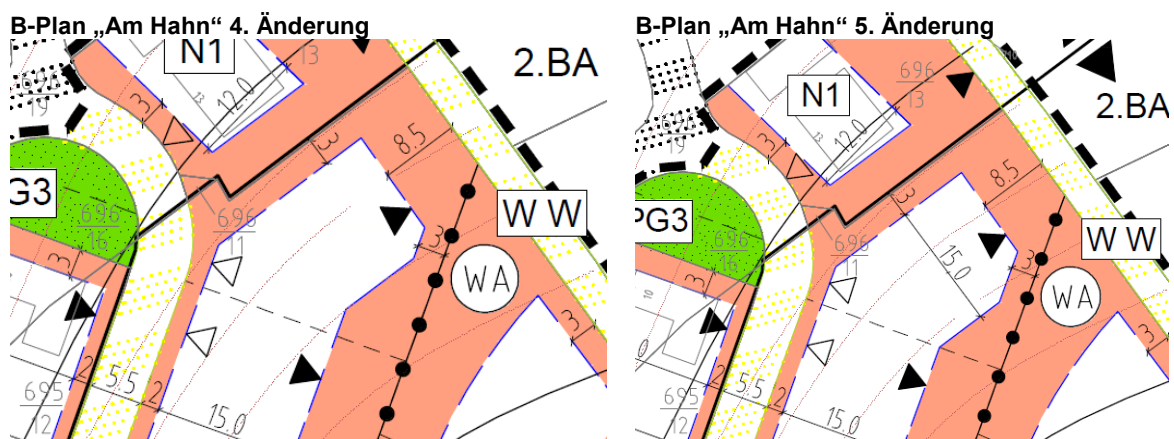
Der Bebauungsplan „Am Hahn, 5. Änderung“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 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.

## 4. FESTSETZUNGEN

### 4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ wird eine geringfügige Anpassung der Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich erforderlich um eine ausreichende Tiefe des Baufensters von 15,0 m herzustellen und um somit eine Angleichung an die Baufenstertiefen der unmittelbar benachbarten Baufensterbereiche vorzunehmen. Darüber hinaus werden die weiteren zeichnerischen Festsetzungen gänzlich und unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ übernommen.

Abbildung 1 Auszug Änderungsbereich Baugrenze Bebauungsplan „Am Hahn“ 4. Änderung zur 5. Änderung



### 4.2 Textliche Festsetzungen

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ sind keine Anpassungen im Bereich der textlichen Festsetzungen erforderlich, sodass diese unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ übernommen werden.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1.4 Dachüberstände wird im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ an die aktuellen Erfordernisse energetischer Baustandards angepasst, in dem den Dachüberständen ein größerer Entwicklungsspielraum gegeben wird.

## 5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes insb. nach den Buchstaben e und f die Vermeidung von Emissionen [...] sowie eine [...] effiziente Nutzung von Energie zu beachten. Zugleich steigen die energetischen Anforderungen an zu Wohnzwecken genutzten bauliche Anlagen im Sinne der Energetik und Energieeffizienz kontinuierlich, woraus sich zusätzliche Anforderungen an Gebäude insb. Fassaden etc. ergeben und energetische Standards zunehmend überarbeitet bzw. höherwertig normiert werden. Dieser Entwicklung folgend steigen die baulichen

Anforderungen an Gebäudefassaden und deren Dämmung im energetischen Sinn. Diese Entwicklungen haben unmittelbare räumliche Auswirkungen z.B. in Form von Fassadenstärken, Wandtiefen, Dampftiefen und deren erhöhte Schutzanforderungen gegenüber Witterungs- und Wettereinflüssen. Ein baulicher Schutz kann insb. durch ausreichende, die Außenfassaden überragende Dachüberstände verbessert bzw. hergestellt werden.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hahn 4. Änderung“ Ziffer 1.1.4 wird geregelt, dass Dachüberstände am Ortgang eine Tiefe von lediglich 0,8 m und im Bereich der Traufe lediglich 0,6 m einnehmen dürfen. Diese bauordnungsrechtliche Regelung entspricht aus den oben dargelegten Gründen nicht mehr den erforderlichen Baustandards, sodass eine Korrektur der maximal zulässigen Tiefen von Dachüberständen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ vorgenommen wird. Demnach dürfen die Dachüberstände am Ortgang sowie an der Traufe eine maximale Tiefe von 2,0 m aufweisen. Da das Gelände topografisch sehr bewegt ist und eine bauliche Kompaktierung des Baukörpers mit seinen Nebenanlagen, Terrassen, Carports und Garagen zu einer effizienteren Bauweise auf den Grundstücken führt wird die Ausnahme der größeren Dachüberstände auf Terrassen, Garagen und Carports ausgeweitet. Vor diesem Hintergrund wird die maximale Breite dieser Überstände im Bereich des Ausnahmetatbestandes von maximal 1/3 der Wandlänge zusätzlich auf maximal 2/3 der Wandlänge ausgeweitet.

## **6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN**

Gemäß § 13 Abs 2 Nr. 1 BauGB wird bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens für die vorliegende Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

### **6.1 Bürgerbeteiligung**

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterberg; Konrad-Adenauer-Straße 19 in 67731 Otterbach während der Dienststunden stattfand, wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### **6.2 Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde um Stellungnahme im Zeitraum vom 22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022 zum Bebauungsplan „Am Hahn, 5. Änderung“ der Ortsgemeinde Heiligenmoschel gebeten. Hinweise bzw. Anregungen wurden von drei Behörden vorgebracht; drei der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

## 7. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kreisverwaltung Kaiserslautern, Abteilung Bauen und Umwelt	22.04.2022	x		
2.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern GmbH	29.04.2022		x	
3.	SGD-Süd Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz	12.05.2022		x	
4.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG	15.05.2022	x		
5.	Pfalzwerke Netz AG	19.05.2022		x	
6.	Kanalwerke VG Otterbach-Otterberg	25.05.2022	x		

## 8. Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsverfahren) wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Grundsätze berücksichtigt. Aus der Abwägung im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen und / oder Ergänzungen der Planungsunterlagen.

## 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der ursprüngliche Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes so weit möglich ausgeglichen bzw. minimiert.

### 9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wurde durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert. Auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ führt zu keinen darüberhinausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse.

## **10. REALISIERUNG**

Die Realisierung des Baugebietes wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn“ nicht berührt.

## **11. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Der Ortsgemeinde Heiligenmoschel entstehen keine Kosten.

**Aufgestellt: 27.05.2022**

**WVE GmbH**  
Im Auftrag

D. Kafitz M.Sc.