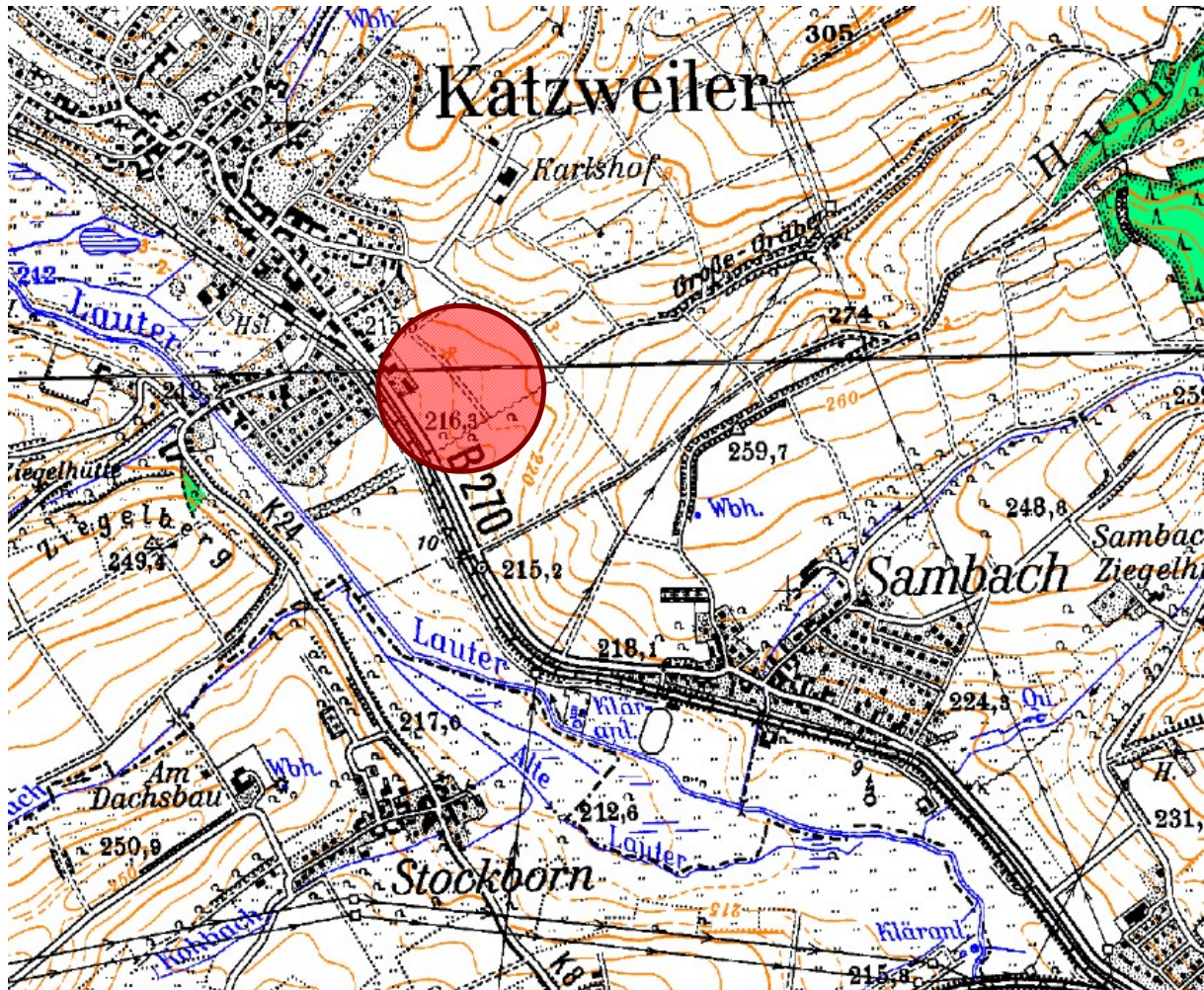


ORTSGEMEINDE KATZWEILER

Bebauungsplanentwurf

„Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 17.11.2010

Satzungsexemplar
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz/ Dipl. Ing. E. Zachraj

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Begründung der Änderungen	4
4.	Festsetzungen	7
4.1	Zeichnerische Festsetzungen	7
4.2	Textliche Festsetzungen	7
5.	Beteiligung der Bürger und Behörden	8
5.1	Bürgerbeteiligung	8
5.2	Behördenbeteiligung	8
6.	Erneute Beteiligung der Bürger und Behörden	8
6.1	Erneute Bürgerbeteiligung	8
6.2	Erneute Behördenbeteiligung	9
7.	Abwägung	11
8.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	11
9.	Flächenbilanz	11
10.	Realisierung	11
11.	Kosten und Finanzierung	11
Anhang		

1. ALLGEMEINES

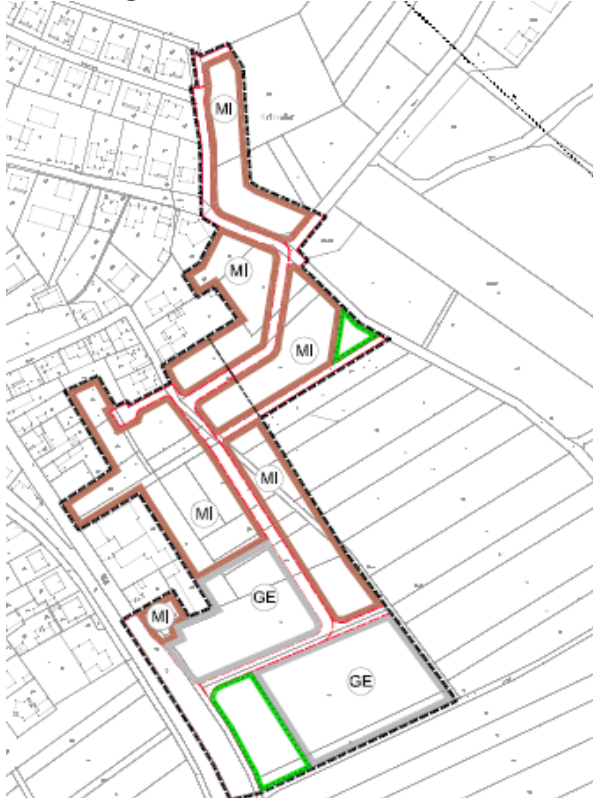
Der Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden“ der Ortsgemeinde Katzweiler wurde am 05.09.2007 als Satzung beschlossen. Mittlerweile ist das Neubaugebiet vollständig erschlossen und teilweise bereits bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um innerhalb der festgesetzten Mischbauflächen in nordöstlicher und östlicher Lage zu der neu hergestellten Straße „Hartwiesen“ eine Wohnbebauung zu ermöglichen, auch wenn diese nicht betriebszugehörig ist. Bisher sind die entsprechenden Bereiche Mischbauflächen mit vorrangig gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, d.h. Wohngebäude sind nur dann zulässig, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb auf der Fläche in Verbindung stehen. Änderungsbedarf ergab sich auch in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Festsetzung zu Dachform entfällt, so dass grundsätzlich alle Dachformen zulässig sind. Einzige Ausnahme bildet dabei das Flachdach, welches lediglich in den mit N 1 und N2 bezeichneten Gewerbegebieten zulässig ist. Diese beiden Änderungen waren Gegenstand der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe dazu Kapitel 5.1 bis 6.).

Im Laufe des Änderungsverfahrens hat sich gezeigt, dass die Nachfrage an Mischbauflächen mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden in dem Baugebiet deutlich höher ist, als die Nachfrage nach Mischbauflächen mit vorrangig gewerblicher Nutzung. Aus diesem Grund soll nachträglich auch für den Bereich westlich der Erschließungsstraße (Hartwiesenstraße) und nördlich des mittlerweile bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Bereich N 1) eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Zudem wurden im rückwärtigen Bereich des bestehenden Autohauses Henn zu den neu aufgeteilten Grundstücken Flächen für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze festgesetzt. Aufgrund dieser Änderungen wurde der Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“ erneut ausgelegt.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden“ wird beibehalten und umfasst eine Fläche von ca. 4,89 ha.

Abbildung 1: FNP- Ausschnitt; Bereich Hartwiesen



1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Katzweiler ist im Änderungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 02.12.2009 vom Rat der Ortsgemeinde Katzweiler beschlossen und gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 24.12.2009, ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Ausweisung des Bebauungsplans „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“ steht den Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht entgegen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge der Änderung nicht verändert wurde und die entsprechende Fläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach als Mischbaufläche dargestellt ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Abbildung 1).

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden; 1. 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 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 Begründung der Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden“ wird, wie in Kapitel 1 bereits angedeutet, in folgenden Punkten geändert:

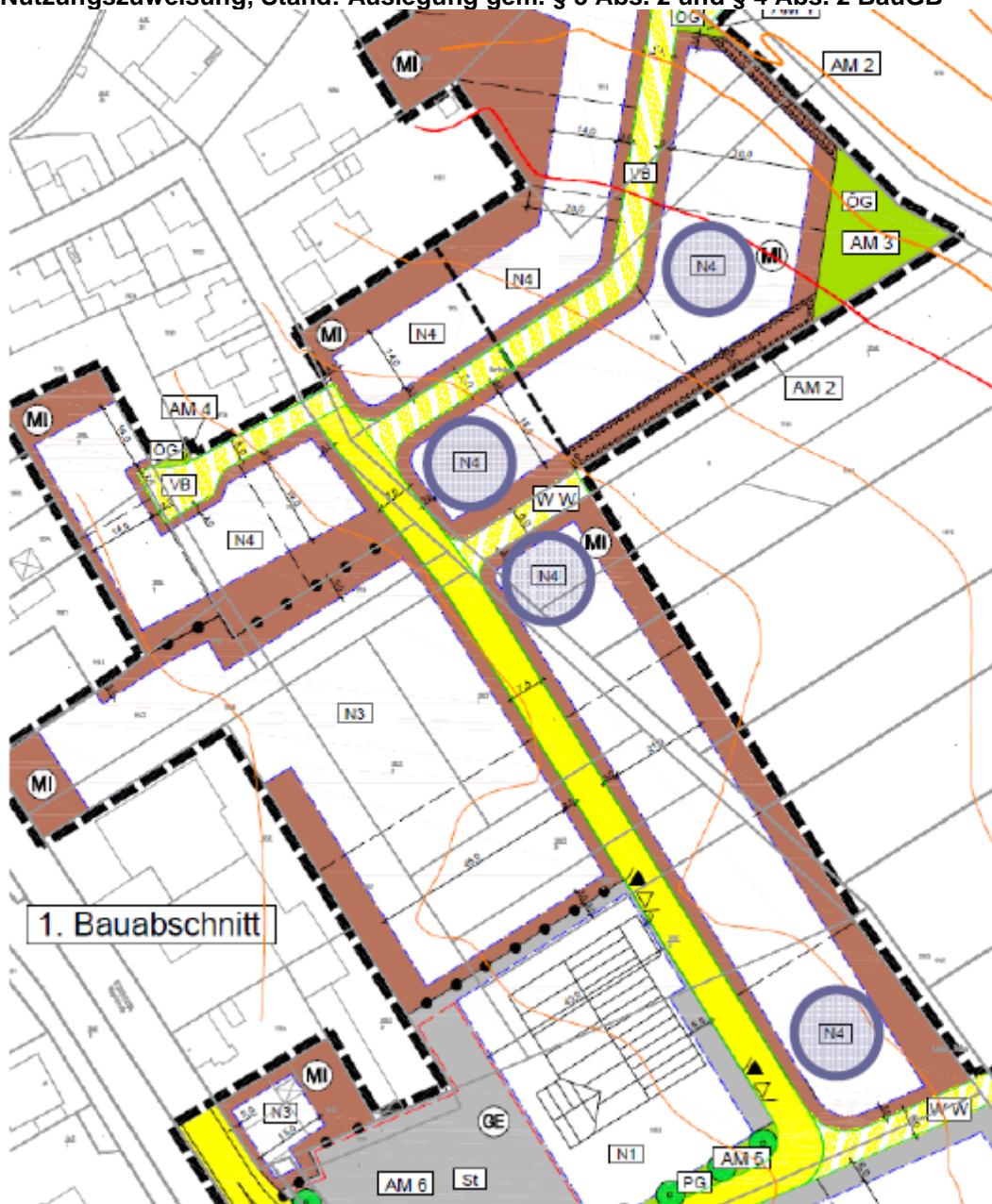
Im Zuge einer Bauanfrage im Neubaugebiet „Hartwiesen – Langer Boden“ wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass die Bauflächen die sich in nordöstlicher und östlicher Lage zu der Straße „Hartwiesen“ befinden und für die im Bestandsplan die Nutzungsschablone N 3 gilt, als Mischbauflächen mit vorrangig gewerblicher Nutzung festgesetzt sind. Wie in der bestehenden Textlichen Festsetzung A I 1.2.1 beschrieben, sind innerhalb dieser Bereiche Wohngebäude nur dann zulässig, „wenn sie dem Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen“, d.h. wenn sie in Verbindung zu einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück stehen. Eine gewerbeunabhängige Wohnbebauung ist somit in den im bestehenden Bebauungsplan mit N 3 bezeichneten Bereichen ausgeschlossen.

Eine solche Festsetzung war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden“ eine von drei diskutierten Möglichkeiten, den Anteil an Wohnbauflächen innerhalb des Baugebietes zu reduzieren und somit die festgesetzte Gesamtkontingentierung für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Katzweiler nicht zu überschreiten. Die Ortsgemeinde entschied sich jedoch für eine Reduzierung einer anderen geplanten Wohnbaufläche (Projekt WIP „Wohnen im Park“), um die Kontingentierung einzuhalten und im Baugebiet „Hartwiesen – Langer Boden“ neben der gewerblichen auch eine Misch- bzw. Wohnnutzung zu ermöglichen. Ursprünglich war also vorgesehen in den in Abbildung 2 markierten Bereichen eine Mischnutzung ohne Einschränkung auf gewerbebezogenes Wohnen festzusetzen. Um mit der Ausweisung von Mischbauflächen im Hinblick auf die Kontingentierung einen Anteil gewerblicher Nutzung zu sichern, sollte ein Teilbereich mit N 3 (Zulässigkeit von gewerbebezogenem Wohnen) planungsrechtlich festgesetzt werden. Dieser Teilbereich verbleibt auch nach der Änderung, da grundsätzlich auch in den mit N 4 bezeichneten Bereichen (Zulässigkeit von gewerbeunabhängigem Wohnen) gewerbliche Nutzungen zulässig sind, so dass sich im Hinblick auf die Kontingentierung von Wohnbauflächen keine Konflikte aus der Änderung ergeben.

Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich in Verbindung mit den in A II 1. getroffenen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen. Hier sind als Dachformen Sattel-,

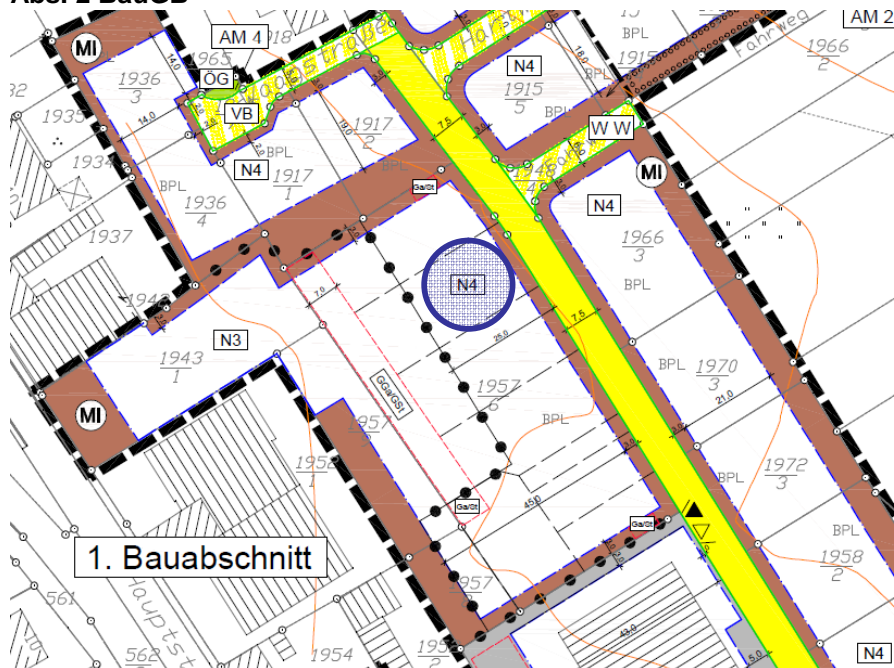
Walm-, Zelt- und Pultdächer festgesetzt. Ziel der Ortsgemeinde ist es jedoch innerhalb des Baugebietes den Bauherren einen noch weiteren Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachform zu ermöglichen. Somit soll keine Dachform festgesetzt werden, sondern lediglich die bereits festgesetzte Dachneigung (siehe Nutzungsschablonen auf dem Bebauungsplan) beibehalten werden. Einzige Ausnahme bildet dabei die Zulässigkeit des Flachdaches, welche im Hinblick auf die festgesetzten Dachneigungen lediglich in den Gewerbegebieten (N 1 und N 2) zulässig ist.

Abbildung 2: Ausschnitt BPlan „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“, veränderte Nutzungszuweisung, Stand: Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Auch auf den westlich der Erschließungsstraße (Hartwiesenstraße) befindlichen und mit N 3 bezeichneten Flächen waren bisher Mischbauflächen mit vorrangig gewerblicher Nutzung festgesetzt. Gewerbeunabhängige Wohngebäude waren auch in diesem Bereich nicht zulässig. Da die aktuelle Nachfrage nach Mischbauflächen mit der Zulässigkeit einer Wohnnutzung jedoch erheblich höher ist, als die Nachfrage nach Mischbauflächen mit vorrangig gewerblicher Nutzung wird im Zuge der erneuten Auslegung auch dieser Mischbaufläche (siehe Abbildung 3) die Nutzungsschablone N 4 zugeordnet, so dass nun auch in dem Bereich westlich der Hartwiesenstraße sowohl Wohngebäude, als auch nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig werden. Eine Nutzungsabtrennung zwischen N 3 und N 4 in diesem Bereich wurde erforderlich, um auf den angrenzenden Bestand (Autohaus Henn) und somit eventuelle immissionsschutzrechtliche Belange zu reagieren. Durch die zwischen den neu aufgeteilten Grundstücken und dem bestehenden Kfz-Betrieb festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze, wird die städtebauliche Situation geordnet und zudem Puffer zwischen den beiden Nutzungen N 3 und N 4

Abbildung 3: Ausschnitt BPlan „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“, veränderte Nutzungszuweisung, Stand: Erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



geschaffen (vgl. Anlage). Zudem ist diese Fläche mit der neu getroffenen textlichen Festsetzung AM 10 Nr. 3 belegt und soll zu den angrenzenden Grundstücken eingegrünt werden. Eine diesbezüglich seitens der WVE GmbH Kaiserslautern beauftragte und durch die FIRU GfI mbH durchgeführte schalltechnische Stellungnahme (Stand: 30.09.2010) kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Änderung in N 3 (d.h. Zulässigkeit von Wohngebäuden) und die neue Aufteilung des Grundstücks an der Hartwiesenstraße in mehrere Parzellen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu strengeren Anforderungen an das „Geräuschemissionsverhalten“ des bestehenden Kfz-Betriebes führen. In der Stellungnahme wird auf die Studie „Handwerke und Wohnen“ (Hrsg. Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr NRW, 1993) verwiesen, in welcher Mindestabstände von typischen Handwerksbetrieben zu schutzwürdigen Nutzungen in verschiedenen Baugebietsarten aufgeführt sind. Demnach beträgt der von einem typischen mittleren Kfz-Betrieb aus Lärmschutzgründen einzuhalten Abstand zu einer in einem

Mischgebiet zulässigen (Wohn-) Nutzung 15 m. Dieser Abstand wird v.a. aufgrund der neu festgesetzten Nutzungsabgrenzung in dem nunmehr mit N 3 bezeichneten Bereich an der Hartwiesenstraße deutlich überschritten. Gewerbelärmkonflikte sind durch die Nutzungsänderung und Neuparzellierung des betroffenen Bereiches nicht zu erwarten.

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden“ wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“ im Wesentlichen beibehalten. Einzige Ausnahmen bilden dabei die neue Nutzungszuweisung in den nordöstlichen, östlichen und westlichen Bereichen zu der Hartwiesenstraße. Die entsprechenden Bereiche werden nun der Nutzungsschablone N 4 (bisher N 3) zugeordnet und auf dem Plan entsprechend umbenannt (siehe Abbildung 2 und 3). Des Weiteren wurden im westlichen und östlichen Bereich drei Flächen für Gemeinschaftsgaragen- und –stellplätze (GGa/GSt) bzw. Garagen und Stellplätze (Ga/St) festgesetzt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden“ bleiben grundsätzlich Bestandteil der 1. Änderung und werden lediglich redaktionell überarbeitet und um aktuelle Rechtsgrundlagen ergänzt. Einzige Ausnahmen bilden dabei neben der neu getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu Dachform, die bauplanungsrechtliche Festsetzung zur maximalen Höhe der Gemeinschaftsgaragen- und –Stellplätze sowie die Festsetzung zur Eingrünung derselben Anlage zu benachbarten Grundstücken.

Die geänderten bzw. ergänzten Textfestsetzungen erhalten somit folgende Fassungen:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Textfestsetzung A II 1.

„Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Stellplatzanlagen sind Flachdächer zulässig. ...“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Textfestsetzung A I 2.2

...„Für Garagen, Carports sowie Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplatzanlagen in den mit N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen wird eine Höhe von maximal 4,50 m festgesetzt.

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

Textfestsetzung A I 5.

„Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sowie Gemeinschaftsgaragen- und –stellplatzanlagen (GGa und GSt) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.“

Textfestsetzung A | 9.1

„AM 10: Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.6 LBauO)

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren der entsprechenden Arten ist statthaft.

2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3. Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplätze sind zu den angrenzenden Grundstücken innerhalb eines 1,5 m Streifens mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist pro 2 m² ein Gehölz zu pflanzen.“

5. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei einem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird.

5.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes wurde durch Offenlage des Planentwurfes mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 04.01.2010 bis zum 04.02.2010 durchgeführt.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach; Konrad-Adenauerstr. 19; in 67731 Otterbach ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung wurden weder Hinweise, Anregungen noch Bedenken geltend gemacht.

5.2 Behördenbeteiligung

Die mit Schreiben vom 05.01.2010 beteiligte Behörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) hatte zu dem Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Katzweiler weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung nach der Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, musste er gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Dabei wurde entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen lediglich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden sollen.

6.1 Erneute Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 29.10.2010 bis einschließlich 12.11.2010 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach; Konrad-

Adenauer-Straße 19 in 67731 Otterbach während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Erneute Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 28.10.2010 erneut beteiligten Behörden gingen bis zum 17.11.2010, bzw. heute insgesamt vier Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan „Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Katzweiler ein. Sämtliche Behörden gaben in ihren Stellungnahmen Hinweise bzw. Anregungen ab. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

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.	Stadtentwässerung Kaiserslautern Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern	08.11.2010		X	
2.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	11.11.2010		X	
3.	Pfalzwerke AG Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	12.11.2010		X	
4.	TWK GmbH Burgstr. 11 67659 Kaiserslautern	17.11.2010	X		

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Stadtentwässerung Kaiserslautern

Schreiben vom 08.11.2010

Beim vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange der Entwässerung des Planungsgebietes vollständig berücksichtigt.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 11.11.2010

Es bestehen keine Einwände. Auf folgendes wird jedoch hingewiesen:

Eine frühzeitige koordinierte Abwicklung der gesamten Erdarbeiten für die Verlegung von TK-Linien zur Versorgung des Neubaugebietes wird mit den Versorgungsträgern durch die Telekom Deutschland GmbH Netzproduktion GmbH angestrebt.

Für Rückfragen ist die Deutsche Telekom gerne bereit im Rahmen von Koordinierungs- oder Einzelgesprächen die Telekommunikationsversorgung für diesen Bebauungsplan zu erörtern.

Daher wird darum gebeten, rechtzeitig ca. 6 Monate vor Baubeginn, mit dem Bereich der Projektierung und Baubegleitung in 67655 Kaiserslautern, Pirmasenserstr. 65, Herrn Hans Maurer, Tel. 0631-2073270, Kontakt aufzunehmen.

Kommentar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Neubaugebiet „Hartwiesen – Langer Boden“ ist bereits erschlossen, entsprechende TK-Linien sind auch in der Hartwiesenstraße verlegt. Bezüglich der neuen Grundstücksaufteilung und somit den nun zusätzlich erforderlichen Hausanschlüssen im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1957/6 wird die Erschließungsträgerin eine rechtzeitige Koordination mit der Deutschen Telekom anstreben.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

3. Pfalzwerke AG

Schreiben vom 12.11.2010

Es wird darum gebeten, den Vorverlegungshinweis, der unter Abschnitt B Hinweise Punkt 15 aufgeführt ist, im Abschnitt A Textliche Festsetzungen unter den Planungsrechtlichen Festsetzungen, wegen seiner Wichtigkeit, einzufügen.

Ansonsten sind die Belange der Pfalzwerke hinreichend gewahrt.

Kommentar:

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden planungsrechtliche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen getroffen, der entsprechende Festsetzungskatalog des § 9 ist abschließend formuliert, es besteht kein Festsetzungsfindungsrecht. Würde der Vorverlegungshinweis in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, könnte er unter Umständen aufgrund der Verletzung des Typenzwangs des § 9 BauGB nichtig werden. Demnach wird der Vorverlegungshinweis nicht in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Aufgrund seiner Wichtigkeit jedoch wurde ein solcher als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen und ist als solcher in der Planung zu berücksichtigen und den künftigen Bauherrn zur Kenntnis zu geben.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme.

7. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 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.

8. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. die Umwelt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird auf eine konkrete Nachfrage nach Wohnbauland reagiert und somit die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumbildung der Bevölkerung gefördert.

9. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,89 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich gesamt:		ca. 4,89 ha
Gewerbefläche gesamt:		ca. 1,19 ha
Mischfläche gesamt:		ca. 2,42 ha
davon:	Bestandsfläche	ca. 0,18 ha
Verkehrsfläche gesamt:		ca. 0,83 ha
davon:	Haupterschließung	ca. 0,41 ha
	Wirtschaftswege	ca. 0,18 ha
	B 270 Neuplanung	ca. 0,24 ha
Grünflächen gesamt:		ca. 0,45 ha
davon:	öffentliche Grünflächen	ca. 0,43 ha
	private Grünflächen	ca. 0,02 ha

10. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebiets wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartwiesen – Langer Boden“ nicht berührt.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Katzweiler entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Anlage

Neue Grundstücksaufteilung - Bebauungsvorschlag für die MI- Fläche westlich der Hartwiesenstraße

