

4. Ausfertigung

E. 25.10.94
Bauaufsicht

SATZUNG

der Ortsgemeinde Gerolsheim

über die Änderung des Bebauungsplanes "Froschau";
hier: "Froschau, Änderungsplan I"

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, Jahrgang 1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch das erste Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

§ 1

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Froschau".

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung)

Für den gesamten Geltungsbereich wird als Höchstgrenze eine "zweigeschossige Bauweise" (II) festgesetzt.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Gerolsheim, den

(Buch) *Bzud*
Ortsbürgermeister



19.09.94.

Begründung zum Bebauungsplan

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Die Änderungen im einzelnen
4. Auswirkungen der Planung
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

"Froschau"

genehmigt am 08.12.1967

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet befindet sich östlich angrenzend an den Ortskern von Gerolsheim.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es einen bereits rechtsverbindlichen "älteren" Bebauungsplan, der eine an die dörfliche Bau-tradition angepaßte recht verdichtete Bebauung der Grundstücke erlaubt. Dennoch hat sich im Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere bedingt durch die allgemeine Verteuerung des Baulandes eine Nachfrage nach einer noch intensiveren Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke ergeben.

Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzu-gehen, hat die Ortsgemeinde Gerolsheim daher untersucht, auf welche Weise weiterer Wohnraum geschaffen werden kann, ohne wiederum ein Baugebiet er-schließen zu müssen, aber auch ohne die bisherige städtebauliche Konzeption des Baugebietes wesentlich zu verändern.

Nachdem sich herausgestellt hatte, daß durch eine kleinere Anpassungsmaß-nahme Wohnraumreserven mobilisiert werden können, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gerolsheim am beschlossen, den oben (unter 1.) genann-ten Bebauungsplan zu ändern.

3. Die Änderungen im einzelnen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bisher bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. In dem Bereich "A" ist eine "eingeschossige Bau-weise" festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf eine zulässige "zweigeschossige Bauweise" geändert, so daß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungspla-nes nunmehr eine "zweigeschossige Bauweise" zulässig ist.

4. Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages gem. § 17 des Landespflegegesetzes kann daher entfallen

b) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise kann sich das Ortsbild in der Stichstraße in Einzelfällen ändern. Da jedoch bis auf diese genannte Stichstraße im gesamten Geltungsbereich bereits eine zweigeschossige Bauweise zulässig war, ist die Auswirkung auf das Ortsbild minimal.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

c) Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung

Durch die zukünftig zulässige zweigeschossige Bauweise kann es zu einer Erhöhung der Wohnungszahl im Plangebiet kommen. Aufgrund aller Erfahrungen dürfte sich die Erhöhung der Wohnungszahl jedoch in engen Grenzen halten, so daß Auswirkungen auf die Erschließung und die Wohnqualität ausgeschlossen werden können.

Im übrigen war die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auch bisher nicht begrenzt, so daß die Wahrscheinlichkeit der Verdichtung durch neue Mehrfamilienwohnhäuser wohl größer ist als durch den Ausbau vorhandener Wohnhäuser.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Maßnahme der Bodenordnung zur Folge. Städtebauliche Gebote sind nicht beabsichtigt.

Diese Begründung wird dem am 16.03.94 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Gerolsheim, den

(Buch) *Buch*
Ortsbürgermeister



19.09.94

