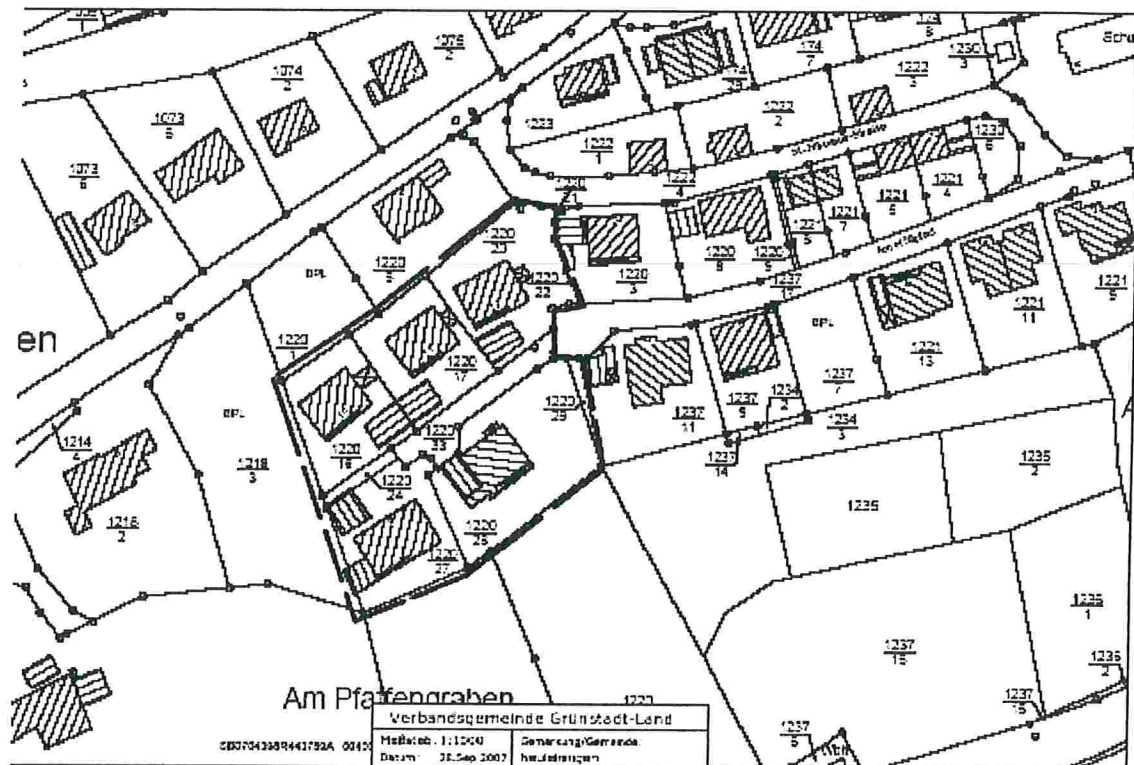


Neuleiningen

Bebauungsplan „Am Pfaffengraben, Änderungsplan I“



Textliche Festsetzungen und Begründung

2. Ausfertigung

Satzung der Ortsgemeinde Neuleiningen

über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfaffengraben“

hier: „Am Pfaffengraben, Änderungsplan I“

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch (BGBl. I S. 3316),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998, (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 378)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Pfaffengraben“, genehmigt am 13.08.1980.

§ 2

Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m² Grundfläche zulässig.

Dachgestaltung

(9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° (+/- 3°) zulässig.
Kniestöcke (Treppe) sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1 m – gerechnet bis zur Oberkante der Aufmauerung – zulässig.
Dachaufbauten sind in der Gesamtsumme von bis zu 40 % der Dachlänge zulässig.

Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 80 cm zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 3 **Inkraftsetzung**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Neuleiningen, den 20.02.2008


Adam
Ortsbürgermeister



Begründung:

(§ 9 Abs. 8 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 Bebauungsplan „Am Pfaffengraben“, genehmigt am 13.08.1980.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet befindet sich im Süden der Ortslage, westlich des Baugebietes „Am Höllpfad“ und östlich des Baugebietes „In den Schelmenäckern“.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits einen rechtsverbindlichen „älteren“ Bebauungsplan, der eine an die dörfliche Bautradition 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 umzugehen, hat die Ortsgemeinde Neuleiningen daher untersucht, auf welche Weise weiterer Wohnraum geschaffen werden kann, ohne wiederum ein Baugebiet erschließen zu müssen, aber auch ohne die bisherige städtebauliche Konzeption dieses Baugebietes wesentlich zu verändern.

Nachdem sich herausgestellt hat, dass durch kleinere Anpassungsmaßnahmen Wohnraumreserven mobilisiert werden können, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuleiningen am 29.10.2007 beschlossen, den oben (unter 1.) genannten Bebauungsplan zu ändern.

3. Die Änderungen im Einzelnen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

Nebenanlagen

Die Textziffer 1.5.2 erhält folgende neue Fassung:

„Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 m² Grundfläche zulässig.“

Begründung:

Die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Gartenhäuser, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entspricht der dörflichen Bautradition. In den

angrenzenden Baugebieten ist ebenfalls keine Beschränkung bezüglich der Nebenanlagen vorgesehen.

Dachgestaltung

Die Textziffer 2.1 wird wie folgt neu gefasst:

„Dachgestaltung: Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° (+/- 3°) zulässig.

Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m – gerechnet bis zur Oberkante der Aufmauerung – zulässig.

Dachaufbauten sind in einer Gesamtsumme von bis zu 40 % der Dachlänge zulässig“

Begründung:

Die Festsetzungen über die Dachgestaltung sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Durch die vorgenommenen Änderungen soll das Ziel einer besseren internen Verdichtung der Nutzung des Dachraumes erreicht werden. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, was die Wohnraumqualität erhöht. Generell steht dies im Einklang mit der Vorgabe zur bevorzugten Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Hierdurch entstehen auch keine Neuversiegelungen und damit Flächeneinsparungen bei der baulichen Ausnutzung.

Einfriedungen

Die Textziffer 2.2 wird wie folgt neu gefasst:

„Einfriedungen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 80 cm zulässig. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,50 m zulässig.“

Begründung:

Bei der gegebenen extremen Hanglage der Baugrundstücke stellt die bislang festgesetzte maximale Höhe von 80 cm für Stützmauern eine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen dar. Dies erschwert unnötig die Gestaltung der inneren Erschließung – Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

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 (Fachbeitrag Naturschutz) kann daher entfallen.

b) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Änderung der Dachgestaltung sowie der Zulassung von höheren Stützmauern kann sich das Ortsbild in Einzelfällen ändern, wobei jedoch in den angrenzenden Baugebieten bereits ähnliche Vorhaben verwirklicht wurden, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen sind.

c) Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung

Durch den zukünftigen in höherem Maße möglichen Dachgeschossausbau kann es zu einer Erhöhung der Wohnungszahl im Plangebiet kommen. Aufgrund aller Erfahrungen dürfte sich die durch den Dachgeschossausbau bedingte 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 bisher nicht begrenzt, so dass die Wahrscheinlichkeit der Verdichtung durch neue Mehrfamilienwohnhäuser wohl größer ist, als durch den Ausbau vorhandener Wohnhäuser.

d) Vereinfachtes Verfahren

Durch die vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen im Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommt.

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 11.02.2008 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Neuleiningen, den 20.02.2008



Adam
Ortsbürgermeister




Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB am 29.10.2007
2. Planannahme: 29.10.2007
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2007 am Verfahren beteiligt.
4. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 02.11.2007 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme.
5. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 11.02.2008 gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
6. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuleiningen hat den Bebauungsplan am 11.02.2008 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Neuleiningen, den 20.02.2008


(Ortsbürgermeister)



7. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung über die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am 21.02.2008. Der Bebauungsplan ist somit am 21.02.2008 in Kraft getreten.