

BEBAUUNGSPLAN

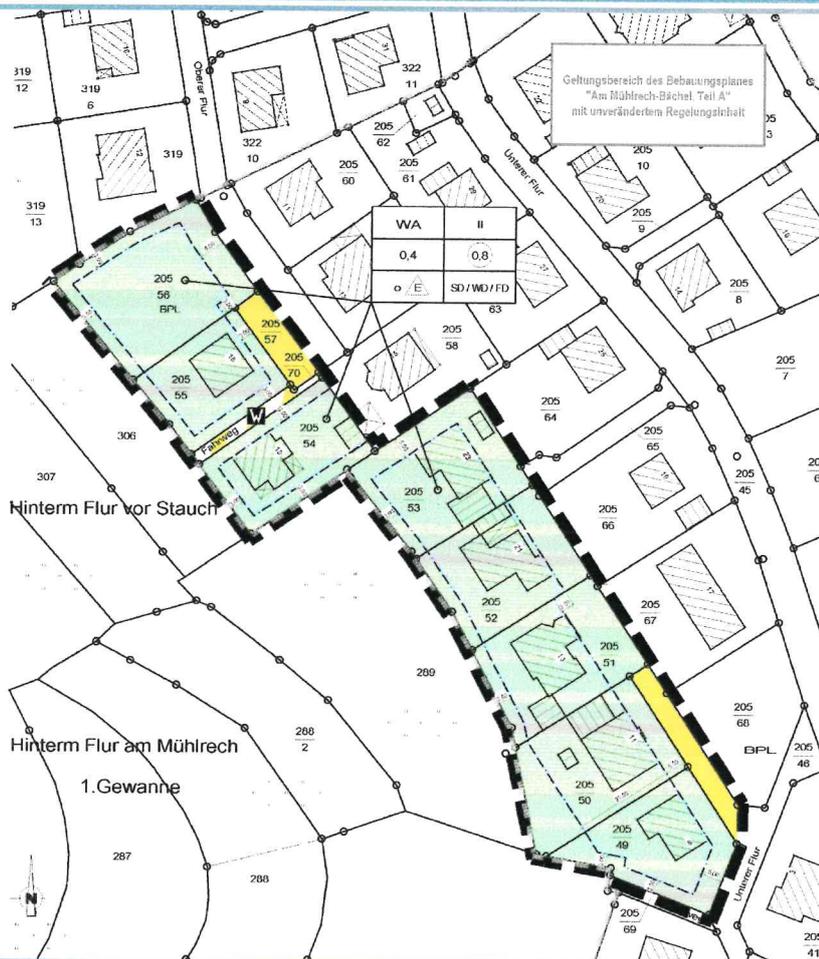
DER INNENENTWICKLUNG

„Mühlrech-Bächel, Teil A“

4. Änderung gem. § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Altenglan
Ortsteil Patersbach

Stand: Sitzung (Juni 2010)



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Altenglan



Ingenieuresellschaft Werny+Partner
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 613 688 0
Fax: 06371 - 613 688 9
info@werny-partner.de
www.werny-partner.de

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Mühlrech-Bächel, Teil A“
4. Änderung gem. § 13 a BauGB**

**in der
Ortsgemeinde
Altenglan**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB

Teil B

- Textliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C

- Begründung _____ Seite 3

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Mühlrech-Bächel, Teil A“

4. Änderung gem. § 13 a BauGB

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Teil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Mühlrech-Bächel, Teil A“

4. Änderung gem. § 13 a BauGB

Teil B

- Textliche Festsetzungen -

Teil C

- Begründung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Mühlrech-Bächel, Teil A“

4. Änderung gem. § 13 a BauGB

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Teil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB -

Teil B

Textliche Festsetzungen

Teil C

- Begründung -

Teil B

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ gelten unverändert weiter. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

 Altenglan, den 18.6.10
(Siegel)
Ortsbürgermeister F. Haag

Ausfertigung
Altenglan, den 08.06.2010
 (Siegel)
Ortsbürgermeister F. Haag

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Mühlrech-Bächel, Teil A“

4. Änderung gem. § 13 a BauGB

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Teil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB -

Teil B

- Textliche Festsetzungen -

Teil C

Begründung

Teil C

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Altenglan, Ortsteil Patersbach, westlich der B 420. Die Fläche des Planbereiches (4. Änderungsplanung) beträgt insgesamt ca. 6.900 m².

Die max. Flächenausdehnung beträgt jeweils rd. 170 m in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung.

Der Tiefpunkt liegt bei ca. 207,50 m ü.NN im südlichen Plangebietsbereich (Ortsstraße „Unterer Flur“). Der Hochpunkt liegt im nordwestlichen Plangebietsbereich bei ca. 215,00 m ü.NN.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ ändert die ursprüngliche Planfassung wie folgt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen neu bestimmt.
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird freigestellt.
- Die Festsetzung bzgl. Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird aufgehoben.
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg).

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	21.10.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	03.12.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom	15.04.2010 bis einschl. 14.05.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom	09.04.2010
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	07.06.2010

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB in der Ortsgemeinde Altenglan, Ortsteil Patersbach, beinhaltet die Flurstücke 205/49, 205/50, 205/51, 205/52, 205/53, 205/54, 205/55, 205/56 und 205/70 sowie teilweise die Flurstücke 205/46 und 205/57.

Die Flächen werden z. Zt. als Wohnbauland, Verkehrsfläche sowie als Wirtschaftsweg genutzt.

Lage und Grenzen können dem Planteil zum Bebauungsplan entnommen werden.

4. Einfügung in die Gesamtplanung - Flächennutzungsplan

Der einheitliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan, Ortsgemeinde Altenglan, 3. Änderung -Teilfortschreibung der Bauflächen-, weist für den Plangebietsbereich W-Flächen aus. Das planerische Entwicklungsgebot wird beachtet, da die Bebauungsplaninhalte aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Der Bebauungsplan „Mühlrech-Bächel, Teil A“ ist seit 02.07.1981 rechtskräftig. Die ausgewiesenen Baugrenzen verhindern in Teilbereichen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke. Eine Erweiterung bestehender Gebäude zur Verdichtung der Bebauung ist nicht möglich.

Ziel der 4. Änderungsplanung ist es die Baugrenzen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches soweit zu verändern, dass eine bessere Ausnutzung i.S. einer Nachverdichtung der Grundstücke möglich ist. Abweichungen zwischen ursprünglicher Planfassung Bebauungsplan „Mühlrech-Bächel, Teil A“ und nachgeschalteten Bodenordnung wurden in der 4. Änderungsplanung berücksichtigt und eingearbeitet (siehe Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg). Entsprechend wurden in diesem Bereich auch die Baugrenzen angepasst.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt:

- a) Ziel des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB ist es eine Nachverdichtung auf bereits bestehender Wohnbaufläche zu ermöglichen.
- b) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Nachweis: ca. 6.430 m² Wohnbaufläche x 0,4 (GRZ) = ca. 2.570 m²
- c) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan „Mühlrech-Bächel, Teil A“ 4. Änderung gem. § 13 a BauGB nicht begründet.
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Aus den v.g. Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

6. Beschaffenheit des Plangebietes, planungsrechtliche Situation

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ wurden Hochbaumaßnahmen und erschließungstechnische Maßnahmen durchgeführt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden im Bereich der allgemeinen Wohnbaufläche eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und eine offene Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind wahlweise Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD).

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch, ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

7. Städtebauliche Konzeption mit Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Durch die Planänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planfassung können unverändert beibehalten werden (s. Erläuterungen Ziffern 7.1 bis 7.4).

7.1 Bebauung, Energieeinsparung

Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Mühlrech-Bächel, Teil A“ werden von der 4. Änderungsplanung unverändert übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen neu bestimmt. Hierdurch wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke i. S. einer Nachverdichtung ermöglicht. Die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen verlaufen i.d.R. in einem Abstand von 5 m; ansonsten verlaufen Baugrenzen i.d.R. entlang der westlichen Grundstücksgrenzen in einem 3m-Abstand.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird freigestellt; entsprechendes Planzeichen wird im Planteil zur 4. Änderungsplanung nicht mehr verwendet. Hierdurch wird eine bestmögliche Ausrichtung der Gebäude für Solarenergiegewinnung ermöglicht. Die 4. Änderungsplanung berücksichtigt somit auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als städtebaulicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1f BauGB. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.5 der ursprünglichen Planfassung bleibt unverändert, da diese sich auf die im Planteil (außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderungsplanung) dargestellte Firstrichtung bezieht: *„Die dargestellte Firstrichtung der Gebäude mit Satteldächern (SD) bzw. Walmdächern (WD) ist verbindlich.“*

Die vorgeschlagenen Flächen für Garagen werden zwecks Planvereinfachung ersatzlos gestrichen. Dies hat keine Auswirkung auf die textliche Festsetzungen unter Ziffern 1.3 und 2.1 der ursprünglichen Planfassung: *„Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Grundstücksgrenze muss 5,00 m betragen.“* und *„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen im Bauwuch zulässig.“*

7.2 Infrastruktur, Erschließung und ruhender Verkehr

Die 4. Änderungsplanung hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke und somit keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand. Lediglich der lt. Kataster ausgewiesene Wirtschaftsweg zur Erschließung der westlich angrenzenden Flurstücke wurde in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg) nachträglich übernommen.

7.3 Grünordnung

Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB besteht nicht.

7.4 Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 4. Änderungsplanung nicht erforderlich.

8. Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl III 213-1-6,
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

Altenglan, den 18.6.10

 (Siegel)
 Ortsbürgermeister F. Haag

Ausfertigung
 Altenglan, den 08.06.2010

 (Siegel)
 Ortsbürgermeister F. Haag