Bebauungsplan
„Ost“ 2. Änderung

TEIL 3

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung zur 2. Änderung

C. Begründung für die 2. (vereinfachte) Änderung

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vor. Auch ansonsten sind keine Beeinträchtigungen naturschutzrechtlicher Belange zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich und von einem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Der Bebauungsplan wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, als die städtebauliche Zielsetzung der gestalterischen Forderung nach einheitlichen Dachflächen Vorrang gegenüber der Dachgeschossausnutzung einräumte. Zwischenzeitlich hat sich diese Auffassung geändert, sodass jetzt der Ausnutzung der Dachgeschosse unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Vorrang gewährt wird. Daher wird im Rahmen der 2. Änderung die Errichtung von Dachgauben freigegeben. Die dabei vorgesehenen Einschränkungen dienen dazu, um im bereits weit überwiegend bebauten Plangebiet ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Dächern mit und ohne Aufbauten zu schaffen, dennoch eine angemessene Wohnnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen und der missbräuchlichen Ausnutzung der neuen Möglichkeiten entgegenzuwirken. Analog sind auch die ergänzenden Bestimmungen zu den Nebengiebeln zu sehen.

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe zusätzlich zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll in Anbetracht des stark hängigen Geländes zu einer Wahrung des Ortsbildes beitragen.

Für die Dachlandschaft in der Südpfalz ist auf Grund der regionalen Lehmvorkommen der rotfarbene Dachziegel die traditionelle Eindeckung und prägt somit überwiegend das Erscheinungsbild der Landschaft. Dies tritt in besonderem Maße in Orten, die wie Dörrenbach über einen intakten historischen Ortskern verfügen, dominant in Erscheinung. Daher wird zur Erhaltung des Ortsbildes für die Farbe der Dacheindeckung ein rotfarbenes Farbspektrum vorgeschrieben. In untergeordneten Bereichen, wie Wintergärten und Terrassendächer, die selbst nicht prägend in Erscheinung treten, können Abweichungen zugelassen werden. Auf Grund der allgemeinen Klimaentwicklung muss der Nutzung emissionsfreier Energien wie der Sonnenenergie weltweit die ihr zustehende Stellung eingeräumt werden, sodass städtebauliche Aspekt zurücktreten müssen. Daher werden Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie ebenfalls von der Pflicht zur Einhaltung einer rotfarbenen Dacheindeckung ausgenommen. Die Fl.St.Nr. 2056 wird ausgenommen, da hier nur Spielanlagen möglich sind, von denen keinerlei prägende Wirkungen auf das Baugebiet ausgehen.

Dörrenbachs Bebauung erfolgte überwiegend in Hanglage, sodass die Frage der Befahrbarkeit der steilen Straßen im Winter ein gewichtiges Problem darstellt. Daher ist es eine sinnvolle Entscheidung, die gemeindlichen Einrichtungen für den Winterdienst ohne steile Anfahrtswege innerhalb des winterlichen Einsatzgebiets zu stationieren. Die Fl.St.Nr. 2054/4 bietet sich hierfür an, weil das Grundstück bei schwierigen Straßenverhältnissen eine gute Erreichbarkeit der Vorrangobjekte Grundschule und Kindergarten ermöglicht und, da im Eigentum der Gemeinde, verfügbar ist. Da die Gemeinde insgesamt nur über einen geringen Personal- und Materialbestand (derzeit ein Gemeindearbeiter und ein Schlepper) verfügt und dies auch zukünftig nicht gravierend geändert werden soll, wird es bezüglich der Geräuschemissionen zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung für die Bewohner im umgebenden Wohngebiet kommen, wenn von diesem Stützpunkt aus inner- und auch außerhalb der Winterzeit Arbeiten im Gemeindegebiet vorgenommen werden. Durch die festgesetzte Randbegrünung des Stützpunktes mit Sträuchern und Bäumen wird neben einer städtebaulichen Abgrenzung auch einer unzumutbaren Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung durch Staubemissionen vorgebeugt.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten" auf den Fl.St.Nr. 2054, 2055 und 2056 trägt nur der bereits seit langem tatsächlich ausgeübten Nutzung Rechnung. Diese Ausweisung führt bei dem umgebenden Wohngebiet zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Durch die ausschließlich für den Kindergarten zulässige Nutzung ist der Nutzerkreis auf Kinder begrenzt. Die von der Spielfläche ausgehenden Geräusche sind als Lebensäußerungen der Kinder unvermeidbar und daher hinzunehmen.

Die Bestimmungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Gewährleistung eines in sich geschlossenen Erscheinungsbildes des Baugebiets und sollen so den Bebauungszusammenhang des gesamten Gebietes betonen und Fehlentwicklungen ausschließen. Die Ausnahme für unter-

geordnete bauliche Anlagen, die dem Spielen dienen, ergibt sich aus dem Umstand, dass es sich lediglich um untergeordnete Anlagen handelt, deren Funktion „Spielen“ Vorrang vor den gestalterischen Vorstellungen eingeräumt wird.

Die Bestimmungen über die Einfriedungen sollen insgesamt den offenen Charakter des Wohngebiets gewährleisten. Die Ausnahme vom Heckenpflanzverbot für die Fl.St.Nr. 2054/5 und 2054/6 ergibt sich aus der besonderen Zweckbestimmung dieser Hecken.

D. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), neugefasst am 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 385)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Bundesimmissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

E. Verfahrensdaten zum Bebauungsplan „Ost 2. (vereinfachte) Änderung“ der Ortsgemeinde Dörrenbach

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dörrenbach hat in seiner Sitzung am 19.11.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans „Ost“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2011 beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Deren Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.03.2011 behandelt.

3. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 10.11.2010 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 10.02. bis einschl. 10.03.2011 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2011 über die Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 16.03.2011 behandelt.

4. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dörrenbach hat diesen Bebauungsplan am 16.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

5. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

5. Fertigung

Dörrenbach, 16.03.2011

In Vertretung

Lambrix
1. Beigeordneter

6. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 23.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).