



Satzung

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ der Ortsgemeinde Niederhorbach gemäß § 13 Baugesetzbuch

Aufgrund der §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederhorbach in seiner Sitzung am 08.12.21 die folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ beschlossen:

Artikel 1

Umfang der bauordnungsrechtlichen Änderung

Der Bebauungsplan „Im Schafgarten“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB dergestalt geändert:

Ziffer 4. „Einfriedungen“ der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt neu gefasst:

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zum Beginn des Baufensters nur bis zu einer Höhe von max. 1,25m über dem natürlichen Gelände zulässig. Werden Einfriedungen auf Geländeauffüllungen oder Stützmauern im Vorgartenbereich errichtet, darf die Gesamthöhe inklusive Stützmauer und / oder Auffüllung ebenfalls das Maß von 1,25m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Mauern (Einfriedungen und Stützmauern) sind, wenn sie nicht aus Sichtmauerwerk oder Sichtbeton hergestellt sind, zu verputzen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ 1. Änderung bleiben unverändert.

Artikel 2

Begründung

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Schafgarten“ 1. Änderung wurde 2006 als Satzung beschlossen. Auf der ca. 2,4 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand von Niederhorbach ist ein allgemeines Wohngebiet mit großem Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes beschwerten sich Bewohner über die in ihren Augen zu restriktive Vorschrift hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen. Diese waren im kompletten Baugebiet nur bis 1,25m zulässig. Vor allem für die rückwärtigen Gartenbereiche wurde dies als zu niedrig erachtet.

Mit der Änderung möchte die Ortsgemeinde Niederhorbach den Eigentümern die Möglichkeit geben, ihre Grundstücke im rückwärtigen Bereich ab den Baufenstern ohne Befreiungsantrag mit einer bis zu 2 m hohen Einfriedung gegen zu versehen.

Ziel der Festsetzung ist es, den Wünschen der Anlieger Rechnung zu tragen und die Sicherung der privaten Abschirmungsbedürfnisse entsprechend zu würdigen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2. Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Des Weiteren ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Sämtliche von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte und sonstige städtebaulichen Planungen sind zudem zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs.2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

3. Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ 1. (vereinfachte) Änderung werden bei der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ bis auf die in Artikel 1 genannten Änderung beibehalten.

4. Auswirkung der Planung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ verursacht keine grundlegenden städtebaulichen Veränderungen.

Da sich weder die Überbaubarkeit der Grundstücke noch der maximal zulässige Versiegelungsgrad verändert, hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat daher insgesamt keine negativen Auswirkungen.

5. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde Niederhorbach beabsichtigt mit der 2. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke im Einklang mit gestalterischen Grundsätzen zu gewährleisten. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

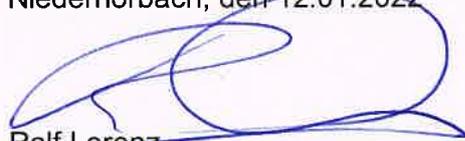
Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss	08.09.2021
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.09.2021
3. Bürgerbeteiligung	07.10.2021 - 08.11.2021
4. Anhörung Träger öffentlicher Belange	05.10.2021
5. Beschlussfassung über die Widersprüche während der Auslegung	
6. Satzungsbeschluss	

Ausfertigungsvermerk:

Das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „im Schafgarten“ ist abgeschlossen. Der textliche Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Niederhorbach überein.

Niederhorbach, den 12.01.2022



Ralf Lorenz
Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“ ist gemäß § 10 BauGB am 26.01.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Niederhorbach, den



Ralf Lorenz
Ortsbürgermeister

055-003