

**Bebauungsplan „Glimborn“ (1. Erweiterung, 1. Änderung)
der Ortsgemeinde Oberschlettenbach
(Satzung vom 13.07.1998)**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. vom 08.03.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 280)
- Landespflegegesetz (LPfIG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 70 BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des LPfIG vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der derzeit geltenden Fassung.

A. Textliche Festsetzungen

1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in Hinblick auf die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse aus den Eintragungen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ist einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

2. Garagen

Die Garagen sind 6,00 Meter hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten.

3. Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude (je Einzel-, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ein Ferienappartement wird je Gebäude nicht auf die zulässige Anzahl der Wohnungen angerechnet. Dieses Ferienappartement darf nur als Beherbergungseinrichtung genutzt werden.

4. Nebengebäude/ -anlagen

Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung

a) Es sind Dächer mit einer Neigung von 20° - 38° zulässig. Nicht zulässig sind Dachformen ohne First und Pultdächer. Erlaubt ist aber eine Dachform aus zwei um maximal einen Meter gegeneinander versetzten Pultdächern.



Dabei wird auch ausdrücklich auf die Anwendung bei den einzelnen Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhaus) abgehoben. Bei der bisherigen Formulierung konnte die Rechtsfolge eintreten, daß Reihenhäuser nicht zulässig waren, da bei einer Hausgruppe zwangsläufig mindestens drei Wohnungen entstehen. Weil dies aber nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht, wurde eine entsprechende Änderung der diesbezüglichen Festsetzung erforderlich.

Die Festsetzung und Beibehaltung der Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl ist erforderlich, um so den Charakter des Plangebiets als Baugebiet mit nicht verdichteter Wohnnutzung zu wahren. Durch die ausdrückliche Zulassung der Doppel- und Reihenhäuser wird trotzdem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, da insbesondere eine intensivere bauliche Ausnutzung der größeren Grundstücke ermöglicht wird und trotzdem der bisherige gewachsene städtebauliche Charakter des Wohngebiets erhalten bleibt.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Nichtanrechnung eines Ferienappartements je Wohnhaus zu sehen, durch die in diesem Landesteil gebräuchliche fremdenverkehrsmäßige Mitnutzung von Wohnhäusern in angemessenem Rahmen ermöglicht wird. Durch die Nichtanrechnung eines Ferienappartements wird dabei sichergestellt, daß eine solche Nutzung auch möglich ist, ohne daß für Wohnzwecke vorgesehene Räume der Nutzung Wohnen entzogen werden. Da das nicht anrechenbare Ferienappartement einer strikten Bindung an eine fremdenverkehrsmäßige Nutzung unterliegt, wird durch das zusätzliche Appartement der städtebauliche Charakter der „nicht verdichteten Wohnnutzung“ nicht verändert.

Die vereinfachte Zulässigkeit der Dachaufbauten und vereinheitlichte Dachneigung ermöglicht eine einfachere Ausnutzung des Dachraumes für Wohnzwecke und entspricht ebenfalls dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden, so daß der Bebauungsplan trotz der Beibehaltung der nicht verdichteten Wohnbebauung in seiner Gesamtheit dem Gebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Begrenzung der Gauben in Hinblick auf Abmessungen und Anordnung auf dem Dach ist erforderlich, um so das Einfügen des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Trotz der Beschränkung der Gaubenabmessungen ergibt die vorliegende Regelung gegenüber der bisherigen Praxis immer noch eine deutliche Erhöhung der Gestaltungsfreiheit der Bauherren.

Die Neuformulierung des Abschnitts „A.1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung“ ist keine Neufestsetzung sondern stellt lediglich eine Neuformulierung dar, um das bisherige Maß der baulichen Nutzung unverändert beizubehalten. Der bisherige Bezug auf § 17 BauNVO ist in der ursprünglichen Form nicht mehr möglich, da diese Werte inzwischen durch Gesetzesänderung deutlich erhöht wurden. Um trotzdem das bisherige Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, muß auf die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zurückgegriffen werden.

Begründung zur nachträglichen Änderung des Bebauungsplans „Glimborn“ 1. Erweiterung im Rahmen der vereinfachten Änderung „Glimborn“ 1. Erweiterung 1. Änderung

Im bisherigen Bebauungsplan „Glimborn“ 1. Erweiterung war bei zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines Kniestocks ausgeschlossen. Es ist in Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebiets und die Wirkung in die offene Landschaft hinein nicht angebracht, die mögliche Gebäudehöhe durch die Zulassung von Kniestöcken zu erhöhen. Eine ausreichende und wünschenswerte Nutzung des Dachraumes wird bereits durch die neu zugelassene Errichtung von Dachaufbauten und Kniestöcken bei eingeschossigen

b) Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Dabei darf die Breite der Einzelgaube 1/3 (maximal 5 m) und die Summe aller Gauben einer Gebäudeseite 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nicht die Dachlänge und die Gebäudeseite des Einzelgebäudes (Reihenhaus, Doppelhaushälfte) sondern die des gesamten Baukörpers (Doppelhaus, Hausgruppe) maßgeblich für die zulässigen Abmessungen.

Vor Gauben sind mindestens drei Ziegelreihen anzuordnen und zum First ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen einzuhalten. Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens einem Meter und zur Außenseite der seitlichen Begrenzungswände des Einzelhauses, der Doppelhaushälfte bzw. des einzelnen Reihenhauses jeweils einen Mindestabstand von 60 cm einhalten.

Die Traufe darf nicht unterbrochen werden. Die Traufinie von Hauptdach und Nebendach müssen identisch sein.

c) Oberhalb eines zweiten Vollgeschosses ist ein Kniestock nicht zulässig. Aufkantungungen bis zu 30 cm zählen nicht als Kniestock. Die Höhe der Aufkantung ergibt sich aus dem Abstand zwischen Rohfußboden und der Schnittkante Gebäudeaußenseite mit der Dachhautunterseite. Eine in diesem Bereich vorhandene Fußpfette ist einzubeziehen. Dies gilt auch für Neben- und Zwerchgiebel.

2. Äußere Wandverkleidung

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

3. Geländeverlauf

Bei einer Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabungen ist das neue Gelände so zu gestalten, daß es an den Grenzen an den Geländeverlauf des jeweiligen Nachbargrundstücks wieder angeglichen ist. Wenn von diesem Grundsatz abgewichen wird, sind durch den Verursacher ausreichende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

4. Einfriedungen/ Stützmauern

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie im gesamten Grundstücksbereich 1,10 Meter nicht überschreiten. Pläne für die Einfriedung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Dies gilt auch für Stützmauern.

5. Pflanzgebot

Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Angemessene Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung von 3,00 Meter Breite aus mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.



Gebäuden gewährleistet. Da im bisherigen Entwurf des zukünftigen Bebauungsplans „Glimborn“ 1. Erweiterung ein Verbot von Kniestöcken bei zweigeschossigen Gebäude vergessen wurde, ist es erforderlich, den Planentwurf entsprechend zu ergänzen. Die beabsichtigte Zulassung von Aufkantungungen bis zu 30 cm dient der Vereinfachung der Dachkonstruktion und ist städtebaulich unerheblich.

Um, wie bereits ausgeführt, eine ausreichende Nutzung des Dachraumes zu ermöglichen, werden Dachaufbauten in Form von Gauben zugelassen. Deren Abmessungen wurden, um eine mit dem gewachsenen Gebietscharakter verträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten, relativ zur Breite des Daches in den zulässigen Abmessungen begrenzt. Dabei war es immer die Absicht der Gemeinde, den gesamten Baukörper und nicht lediglich einen Teil (Reihenhaus, Doppelhaushälfte) als maßgebend für die Gaubenbreite zugrunde zu legen. Dies ergibt sich daraus, daß die zulässige Gaubenbreite relativ zur Dachbreite und nicht zur Gebäudebreite festgesetzt wird. Bei einer Hausgruppe oder bei einem Doppelhaus erstreckt sich „das Dach“, sofern die Teilgebäude nicht gegeneinander versetzt sind, über den gesamten Baukörper. Ein „Teildach“, das einem einzelnen „Haus“ zuzuordnen ist, kann nicht eindeutig bestimmt werden. Es ist aber sachlich nicht gerechtfertigt, bei mit Versatz angeordneten Reihen- oder Doppelhäusern nur kleinere Gauben zuzulassen während bei „in einer Reihe“ errichteten Häusern deutlich größere Gauben möglich sind. Um aber weiterhin die städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, ist es erforderlich, die zulässige Breite von Gauben absolut zu begrenzen. Mit einem maximal zulässigen Maß von 5 Metern je Einzelgaube wird sowohl dem Interesse der Grundstückseigentümer als auch den städtebaulichen Erfordernissen in ausgewogenem Maß Rechnung getragen. Damit diese Aspekte hinreichend bestimmt und eindeutig in den Festsetzungen ihren Niederschlag finden, ist für die Gaubenabmessungen die nachträgliche Änderung der Festsetzung zum Zweck der Klarstellung ebenfalls erforderlich.

D. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die notwendigen Erschließungseinrichtungen ausreichend erschlossen. Lediglich im Bereich der Wasserversorgung ist zu prüfen, ob die Druckverhältnisse ausreichend sind.

Hinweis

Die Durchführung der unter den Punkten B.5 und B.6 aufgeführten Maßnahmen ist im Einzelfall durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sicherzustellen.

Verfahrensvermerke:

Der Ortsgemeinderat Oberschlettenbach hat am 21.08.1997 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Glimborn“ (1. Erweiterung) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 06.11.1997 bis 08.12.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die von der vereinfachten Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum ebenfalls beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sowie Aufstellungsbeschuß sind am 29.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Das Ergebnis der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 08.01.1998 im Gemeinderat behandelt.

Der Ortsgemeinderat Oberschlettenbach hat am 08.01.1998 die Änderung des Bebauungsplanentwurfs und die nochmalige Offenlegung des Bebauungsplans

6. Grünordnungsmaßnahmen

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der, der Bauvollendung folgenden Planperiode durchzuführen.

C. Begründung

Die Gemeinde Oberschlettenbach hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.01.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Gewanne „Glimborn“ beschlossen.

Die Ausweisung des Gebietes wurde aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und einer landwirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes „Adelstal“ notwendig.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Plannummern: 2175, 2176, 2177, 2178, 2178/2, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2186/2 sowie Teile der Plannummern 340/2 (Bach), 1510 1/2 und 1498/1.

Begründung zur 1. Erweiterung

Die Ortsgemeinde Oberschlettenbach hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.1985 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Glimborn“ beschlossen.

Die Bebauungsplanerweiterung ist erforderlich, um die nördlich der Glimbornstraße eingeleitete Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen. Desweiteren soll die Anbindung eines Holzaufweges zwischen Glimbornstraße und der Straße im Adelstal neu geordnet werden. Der Erweiterungsbereich ist gelegen zwischen den Bebauungsplangebiet „Glimborn“ und „Adelstal“. Die Bebauungsplanerweiterung wird aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern für die Ortsgemeinde Oberschlettenbach entwickelt, die für diesen Bereich Wohnbaufläche ausweist.

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Glimborn“ 1. Erweiterung

Die Ortsgemeinde Oberschlettenbach hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.08.1997 die Änderung des Bebauungsplanes „Glimborn“ 1. Erweiterung beschlossen. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Gemeinderat beschlossen, daß das Verfahren als Vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Die Änderung ist erforderlich, um im bisherigen Bebauungsplan vorhandene Bestimmungen bezüglich der zulässigen Wohnungsanzahl sowie der Dachgestaltung hinreichend zu konkretisieren, an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen und so Rechtssicherheit zu schaffen.

Im bisherigen Bebauungsplan war die zulässige Anzahl der Wohnungen auf das jeweilige Baugrundstück bezogen. Da es in dieser Form aber keine gesetzliche Ermächtigung gibt, ist diese Bestimmung aufzuheben und durch eine durch die Ermächtigungsnorm gedeckte Festsetzung zu ersetzen. Dies geschieht durch die Neuformulierung der entsprechenden textlichen Festsetzung.



beschlossen. Träger öffentlicher Belange wurden durch die Änderung nicht berührt, so daß deren Beteiligung nicht erforderlich war.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 26.02.1998 bis 13.03.1998 einschließlich nochmals öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der nochmaligen öffentlichen Auslegung sind am 18.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Das Ergebnis der Offenlegung wurde am 23.04.1998 im Gemeinderat behandelt.

Der Ortsgemeinderat hat nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 86 LBauO diesen Bebauungsplan, bestehend aus der unveränderten Planzeichnung und den geänderten textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Plan, am 23.04.1998 als Satzung beschlossen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Oberschlettenbach, 13.07.1998

Gemma Jelt
.....
(Ortsbürgermeister)

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde mit dem Hinweis wo der Plan eingesehen werden kann gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberschlettenbach, 20.07.1998

Gemma Jelt
.....
(Ortsbürgermeister)

