

Bebauungsplan „Nord III“ 1. Änderung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze einschließlich offener Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 30 m³ umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Geschossfläche

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 unberücksichtigt.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen (Doppelhaushälfte = 1 Wohngebäude) zulässig.

1.6 Grünordnung

1.6.1 Flächen zur Anpflanzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Die privaten nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- An den im Plan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind je Baugrundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Der große Walnussbaum auf der Südseite der Friedhofstraße ist zu erhalten. Dafür entfällt auf diesem Grundstück das Pflanzgebot für einen neuen Baum.
- Auf den nördlich der Friedhofstraße gelegenen Grundstücken ist von den Grundstückseigentümern die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 5 m aus einheimischen Laubgehölzen herzustellen und zu unterhalten. Koniferen und fremdländische Gehölze sind nicht zulässig.
- Die vorgeschriebenen Bepflanzungen müssen bis spätestens zwei Jahre nach bezugsfertiger Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück abgeschlossen sein.
- Die im landespflegerischen Planungsbeitrag enthaltenen Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen und Pflanzungen sind zu beachten.

1.6.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Nord III“ bleiben unverändert gültig.

1.7 Zufahrten zu den Grundstücken

Unmittelbare Zufahrten von den Baugrundstücken zu den entlang des Baugebiets verlaufenden Wirtschaftswegen dürfen nicht angelegt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/ GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO)

2.1 Dachgestaltung

- Als Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Materialien (RAL – K1 Nr. 2001 – 2004, 3000 – 3013) mit ziegelähnlichem Erscheinungsbild zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen jeglicher Art zur Nutzung der Sonnenenergie einschließlich „In-Dachlösungen“.
- Die Breite einer oder mehrerer Dachgauben darf auf der jeweiligen Dachfläche insgesamt die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- Bei Doppelhäusern wird für ein einheitliches Erscheinungsbild eine Neigung von 30° sowie als Farbe der Dacheindeckung RAL – K1 Nr. 2002 festgesetzt. Sofern sich die Bauherren auf eine andere einheitliche Farbe und Neigung im Rahmen der im Bebauungsplan vorgegebenen Bandbreite einigen, ist dies ebenfalls zulässig.

2.2 Fassadengestaltung/ Kniestöcke

- Außere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sowie grelle oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- Doppelhaushälften sind in ihrer Fassadengestaltung einander anzugleichen.
- Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

2.3 Höhenlage

Der Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) darf nicht mehr als 60 cm über Straßenniveau liegen. Gemessen wird ab Hinterkante Friedhofstraße in Gebäudemitte.

2.4 Garagen und Nebengebäude

Zulässig sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer.

2.5 Vorgärten/ Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Vorgartenbereich 1 m Höhe nicht überschreiten. Bei Zäunen darf die Sockelhöhe höchstens 20 cm betragen.

2.6 Antennenanlagen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.7 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord III“

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist erforderlich, um die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen so zu erweitern, dass die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsstellen sowie Betriebsgebäuden sinnvoll möglich wird. Damit soll der Bebauungsplan den Anforderungen, welche ein Dorfgebiet an die Bewohnbarkeit stellt, gerecht werden und so die Gefahr eines eventuellen Etikettenschwindels ausgeräumt werden. Die Alternative, die Baufenster unverändert zu lassen und alternativ das Plangebiet ganz oder teilweise in ein Wohngebiet umzuwidmen, wäre nicht sinnvoll, da bereits zwei landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden sind, welche sich auf Grund der geringen Gebietsgröße auf die übrigen Grundstücke prägend auswirken.

Im Baulandumlegungsverfahren wurden in einem Teilbereich statt der im Bebauungsplan vorgesehenen drei Grundstücke vier gebildet. Der auf der Grundlage von drei Grundstücken gebildete Verlauf der Baugrenzen führte bei zwei der vier tatsächlich ausgewiesenen Grundstücken zu einer Baufenstergestaltung, die diese Grundstücke ohne Rechtfertigung benachteiligt. Durch die Neufestsetzung der Baugrenzen wird dieser Nachteil ausgeräumt.

Zusätzlich werden die Festsetzungen über die Farbe der Dacheindeckungen gegenüber der bisherigen zu unbestimmt gefassten Vorschrift konkretisiert. Das Festhalten an der rotfarbigen Dacheindeckung trägt landschaftstypisch dem in der Südpfalz in den Dörfern überwiegend vorherrschenden Erscheinungsbild der Dachlandschaft Rechnung.

Durch die Freistellung der Fotovoltaik- und der Solarthermieanlagen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Dachfarbe soll die ökologisch sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ohne planungsrechtliche Hindernisse ermöglicht werden.

Die Änderung der Bestimmungen über die Gestaltung der Einfriedungen dient der Anpassung an die Bebauungspläne „Nord I“ und „Nord II“, sodass für den gesamten Baugebietsbereich „Nord“ ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind mit dem bestehenden Dorfcharakter nicht vereinbar.

Die Umweltprüfung durch die Gemeinde hat ergeben, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche die Erstellung eines Umweltberichtes oder gar einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern könnten, hervorruft. Insbesondere wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung nicht geändert, und in die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des bestehenden Bebauungsplans wird nicht eingegriffen. Da die Änderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Nord III“ auch keine zusätzlichen kompensationspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft beinhaltet, ist die Erstellung eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrages ebenfalls entbehrlich. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, sodass nach § 13 Abs. 1 BauGB die Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Die Änderung der Bestimmungen über die Gestaltung der Einfriedungen dient der Anpassung an die Bebauungspläne „Nord I“ und „Nord II“, sodass für den gesamten Baugebietsbereich „Nord“ ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild gewährleistet ist.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), neugefasst am 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007, GVBl. 2007, S. 105
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. S. 57)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. August 1998 (BGBl. I S. 823)
- Bundesimmissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865).

Verfahrensdaten

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweighofen hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Nord III“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am 17.06.2008 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 14.08.2008 bis einschl. 15.09.2008 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2008 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 16.09.2008 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Schweighofen hat diesen Bebauungsplan am 16.09.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i. V. m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.
- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt. Schweighofen, 26.09.2008
1. Ausfertigung

(Pautler)
Ortsbürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 03.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.