

# Bebauungsplan „Schwüllehöhe“ IV. Änderung der Stadt Bad Bergzabern

Diese Satzung ändert den Bebauungsplan „Schwüllehöhe“ Änderungsplan III. Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen ersetzen im bestehenden Bebauungsplan die unter derselben Ordnungsnummer aufgeführten Festsetzungen. Sofern eine mit derselben Ordnungsnummer versehene Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan noch nicht vorhanden ist, wird die neue Bestimmung ergänzend eingefügt. Wenn in dieser Satzung die Ergänzung einer Festsetzung vorgesehen ist, bleibt die im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Bestimmung bestehen und wird lediglich ergänzt. Die nicht von dieser Satzung erfassten Festsetzungen bleiben unberührt.

## A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

### A 4. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Von dieser Bestimmung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Garagen parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und sichergestellt ist, dass auf dem Grundstück ein ausreichender Stauraum von mindestens 5 m gewährleistet ist. Ausnahmsweise kann ein Carport, bei dem maximal 1 Laßseite als geschlossene Wand ausgebildet sein darf und die Einfahrt ohne Tor ist, mit einem geringeren Abstand, aber mindestens 1,50 m bei nicht paralleler Anordnung zur Straße, errichtet werden.
- 4.2 Garagen für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind an den im Plan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder im Untergeschoss der Wohnblocks (als Garagenschoss) bereitzustellen. Die Anrechnung von Garagenschossen auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossfläche richtet sich nach Textziffer A 1.2.
- 4.3 Sofern im Plan nichts anderes dargestellt ist, können bei Hausgruppen (Reihenhäusern), die auf den Grundstücken außerhalb des Maxburgingens zulässig sind, die Garagen in den Hausgrundrissen eingezeichnet werden. Die Breite des befahrbaren öffentlichen Zufahrtsweges muss mindestens 4,0 m betragen.
- 4.4 Ausnahmsweise können Garagen auch auf den Hausgrundstücken der Hausgruppen errichtet werden, sofern der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie im Sinne von Ziffer 4.1 eingehalten wird und die Zufahrt im Sinne von Ziffer 4.3 gewährleistet ist.
- 4.5 Erfolgt die Zufahrt nur zu einem Haus (gemeint ist Reihendehaus, Doppelhaus oder Einzelhaus) ist abweichend von Ziffer 4.3 eine Breite des Zufahrtsweges von 3 m ausreichend.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

### B 6. Dächer

Ziffer 6.1 – 6.3 bleiben unberührt.

- 6.4 Garagen in Garagengruppen, -anlagen bzw. in den Flächen, die für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen einheitlich in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung hergestellt werden.
- 6.5 Für neu zu errichtende Garagen im Sinne der Ziffer 6.4, welche auf verschiedenen Grundstücken errichtet werden, wird, sofern nicht die Dachgestaltung bereits nach Ziffer 6.7 vorgegeben ist, als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt.

teresse an der Errichtung von weiteren Garagen in diesem Bereich nicht möglich. Diese Grundstücke sind durch die Mehrfamilienhäuser i. d. R. bis an die Grenze des Zulässigen baulich ausgenutzt. Daher ist es im Interesse der Wohnqualität und auch städtebaulich verträglicher Wohnverhältnisse unbedingt erforderlich, die vorhandenen Freiflächen zu erhalten.

Im Interesse einer städtebaulich geordneten Bebauung ist es unbedingt erforderlich, dass Garagengruppen bzw. -anlagen in einem Mindestumfang ein einheitliches Erscheinungsbild bilden. Die dazu getroffenen Festsetzungen schränken die individuelle Gestaltungsfreiheit nur im unbedingt notwendigen Umfang ein, da begrenzte Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Dachgestaltung und Gebäudehöhe nur dann konkret eingreifen, wenn sich die Beteiligten nicht einigen können.

Da Carports auf Grund ihrer richten Bauweise als Baukörper nicht so massiv in Erscheinung treten wie Garagen, ist es möglich für diese die Bestimmungen über den Straßenabstand ebenfalls zu lockern. Damit die Bestimmungen der GarVO eingehalten werden und der lichte Charakter des jeweiligen Carports erhalten bleibt, ist es erforderlich die Erleichterung an Bedingungen zu knüpfen (Straßenabstand, Beschränkung der geschlossenen Wände). Die Forderung, dass Garagen nur an Zufahrtstraßen mit einer Mindestbreite von 4 m zulässig sind, dient der Verkehrssicherheit. Bei den Endhäusern an einer Zufahrtstraße reduziert sich der Verkehr nur auf den Quellverkehr zu diesem Grundstück, so dass hier die Anforderungen an die Zufahrtbreite analog der Mindestanforderung der GarVO auf 3 m gesenkt werden kann.

## E. Begründung der Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken begründet.

Die Genehmigungspflicht ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Durchführung des Bebauungsplans ermöglicht und nicht wesentlich erschwert wird. Die Genehmigungspflicht trägt dazu bei, die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert werden, sicherzustellen.

## F. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 vom (BGBl. I S. 2902), zuletzt geändert durch die Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 127)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken BauNVO (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)
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 in der Fassung vom 09. Dezember 1998
4. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) in der ab 01. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70 BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280 BS 791-1)
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
6. 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).
7. Bundesimmissionschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502).
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1998 (GVBl. S. 171).

6.6 Sofern die betroffenen Grundstückseigentümer Einigung über eine gemeinsame Dachgestaltung erzielen, ist ausnahmsweise auch jede andere im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans mögliche Dachgestaltung zulässig. Die erteilte Zustimmung zur Dachgestaltung ist schriftlich von allen Grundstückseigentümern zu erklären und analog § 63 Abs. 1 LBauO bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern einzureichen.

6.7 Wird eine teilweise oder vollständig hergestellte Garagengruppe bzw. -anlage durch weitere Garagen vervollständigt oder erweitert, haben sich die nachträglich hergestellten Garagen entsprechend Ziffer 6.4 in die bestehende Garagengruppe bzw. -anlage einzufügen.

## B 8 Gebäudehöhen/ Traufhöhen

Die Festsetzungen „B 8 Gebäudehöhen (Traufhöhe)“ des Bebauungsplans „Schwüllehöhe“ Änderungsplan III bleiben einschließlich der Schemaskizze 3 mit Ausnahme der Überschrift unberührt. Die nachfolgenden Festsetzungen sind daran anschließend einzufügen.

Garagen in Garagengruppen bzw. in Flächen, die für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen sind, müssen eine einheitliche Traufhöhe bei geneigten Dächern bzw. eine einheitliche Gebäudehöhe bei Flachdächern haben. Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist auf das natürliche und unveränderte Gelände in Mitte der Zufahrtsöffnung zu beziehen. Die dadurch erzielte Höhenstaffelung entsprechend dem Geländeverlauf ist gewollt. Geringfügige (< 50 cm) Geländeänderungen um mehrere Garagen zu einer einheitlichen Gruppe zusammenzufassen sind zulässig.

Für neu zu errichtende Garagen im Sinne des vorstehenden Absatzes, welche auf verschiedenen Grundstücken errichtet werden, wird, sofern die Trauf- bzw. Gebäudehöhe nicht bereits durch vorhandene Garagen vorgegeben ist, als verbindliche Trauf- bzw. Gebäudehöhe für einfache Garagen 2,50 m und für Doppelparker 3,50 m festgesetzt. Die Höhe wird in Mitte der Zufahrtsöffnung ermittelt. Sie ist in diesem Fall auf das natürliche unveränderte Gelände zu beziehen.

Sollte das Gelände bereits befestigt worden sein, ist, sofern die Befestigung ohne bzw. nur mit geringer Auffüllung (insgesamt < 50 cm) erfolgte, die befestigte Oberfläche Bezugsniveau. Bei Auffüllungen, die mehr als 50 cm betragen, ist die zulässige Garagengöhe um das 50 cm überschreitende Maß der Auffüllung zu verringern. Bezugsniveau für die Gebäudehöhe ist dann wieder die befestigte Oberfläche.

Sofern die betroffenen Grundstückseigentümer Einigung über eine gemeinsame Gebäude bzw. Traufhöhe erzielen, ist ausnahmsweise auch eine andere einheitliche Höhe zulässig. Die erteilte Zustimmung zur verbindlichen Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist schriftlich von allen Grundstückseigentümern zu erklären und analog § 63 Abs. 1 LBauO bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern einzureichen.

Wird eine teilweise oder vollständig hergestellte Garagengruppe bzw. -anlage durch weitere Garagen vervollständigt oder erweitert, haben sich die nachträglich hergestellten Garagen entsprechend den vorstehenden Festsetzungen in die bestehende Garagengruppe bzw. -anlage einzufügen.

## D. Begründung für die IV. Änderung

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen auf dafür ausgewiesene Flächen bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen verfolgte u. a. auch den Zweck, eine zu intensive Überbauung der Hausgrundstücke zu vermeiden um so noch ausreichende Freiflächen zu gewährleisten. Nachdem die Bebauung des Baugebiets weitgehend abgeschlossen ist, ergibt sich, dass bei den Hausgruppen teilweise die Hausgrundstücke geringer ausgenutzt wurden als ursprünglich zu erwarten war. Daher ist es in Übereinstimmung mit dem o. a. Ziel möglich, für diesen Bereich die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Garagen zu lockern und somit unter ausreichender Wahrung des öffentlichen Interesses eine großzügigere Nutzung des Eigentums zuzulassen. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Baugebiets ist diese Lockerung trotz einem vorhandenen In-

## VERFAHRENSDATEN

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 29.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwüllehöhe“ IV. Änderung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 14.09. bis einschließlich 15.10.2001 auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bad Bergzabern vom 29.03. und 30.08.2001 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
3. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 05.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.09.2001 beteiligt.
4. Während der Auslegung des Planentwurfes wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis der Offenlage wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2001 behandelt.
5. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat gem. § 10 BauGB am 25.10.01 den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text der Änderungen, als Satzung und die Begründung zum Plan beschlossen.

## 1. Fertigung

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Bad Bergzabern, den 29.10.01

Stadtbürgermeister

7. Der Beschluss dieses Bebauungsplans durch die Stadt ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 07. Nov. 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Bergzabern, den 07. Nov. 2001

Stadtbürgermeister