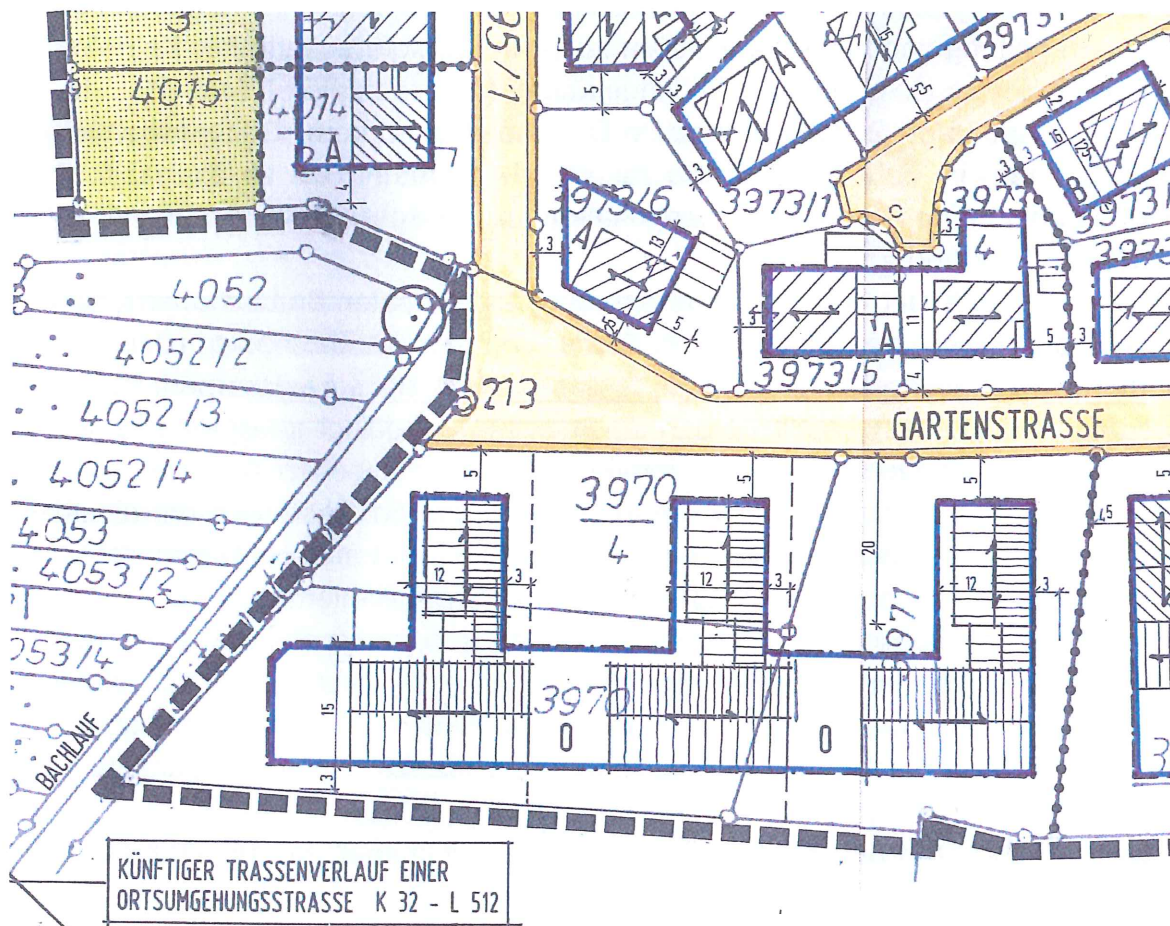


## 2. Änderung

des Bebauungsplans „Am Kropsbach“ Ortsgemeinde  
Maikammer



## Satzungsfassung

Stand: September 2015

Prof. h.c.\* Dr.-Ing. Karl Ziegler

\*Georgian Technical University - Tbilisi

TU Kaiserslautern

Studiengang Raum- und Umweltplanung

Pfaffenbergstr. 95, 67663 Kaiserslautern

Tel.: 0631-2052907 Email: karl.ziegler@ru.uni-kl.de

## Anlass - Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Am Kropsbach“ der Ortsgemeinde Maikammer wurde im Jahr 1991 aufgestellt. Im Jahr 2001 erfolgte eine Teilaufhebung (bei KV nicht als Änderung geführt) hat und im Jahr 2008 wurde der Plan geändert (1. Änderung).

Der Bebauungsplan setzt für einen größeren Bereich, der nördlich der Gartenstraße liegt ein allgemeines Wohngebiet fest. Für den Bereich südlich der Gartenstraße setzte der Bebauungsplan in seiner Erstfassung ein Dorfgebiet und ein Sondergebiet für die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich der dazu gehörigen Wohngebäude (Aussiedlerhöfe) fest. Bei der Teilaufhebung im Jahr 2001 wurde das Dorfgebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen, im Jahr 2008 wurde mit der 1. Änderung die Zulässigkeit im Sondergebiet um Schank- und Speisewirtschaften, die ausschließlich dem jeweiligen Betrieb dienen, erweitert.

Anlass für die 2. Änderung war die Beantragung eines konkreten Bauvorhabens, das hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Dachneigung bzw. der Dachform nicht den Festsetzungen des B-plans entspricht. Bei einer Überprüfung der Festsetzungen konnte festgestellt werden, dass diese nur bedingt geeignet sind, um landwirtschaftliche Gebäude nach funktionalen und gestalterischen Anforderungen zu konzipieren. Dies betrifft vor allen die Festlegung von Satteldächern mit einem sehr engen Dachneigungsbereich von 40 – 45°. Dadurch wird eine Hallenarchitektur festgeschrieben, die nicht mehr zeitgemäßen Nutzungsanforderungen entspricht. Zudem ist nicht verständlich und nachvollziehbar, dass in einem Sondergebiet, das der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben – in diesem Fall auf relativ kleinen Grundstücken - dient, eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) festgesetzt ist, die in der Baudichte der Einfamilienhausbebauung bzw. eines (allgemeinen) Wohngebietes entspricht.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat von Maikammer am **16. Dezember 2014** den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst.

Im Zuge der 2. Änderung war ursprünglich vorgesehen, das Sondergebiet ebenfalls aus dem Geltungsbereich des B-plans zu nehmen. Denn das SO-Gebiet ist bis auf das beantragte Bauvorhaben bebaut und somit in der Erstentwicklung gefestigt. Bei der (frühzeitigen) Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden jedoch von den betroffenen Eigentümern und der Landwirtschaftskammer Bedenken in der Form geäußert, dass nach Herausnahme aus dem B-plan und somit einer Beurteilung des künftigen Baurechts nach § 34 BauGB (rechtliche) Nachteile entstünden. Obwohl diese Bedenken vorbehaltslos zurückzuweisen sind und das Gegenteil der Fall wäre, hat der Gemeinderat Maikammer beschlossen, das SO-Gebiet nicht aus dem Geltungsbereich zu nehmen und die für die Zulassung des beantragten Bauvorhabens notwendigen Änderungen vorzunehmen.

## Verfahren

Die 2. Änderung wird nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen – insbesondere die Beibehaltung der Grundzüge der Planung – sind uneingeschränkt erfüllt.

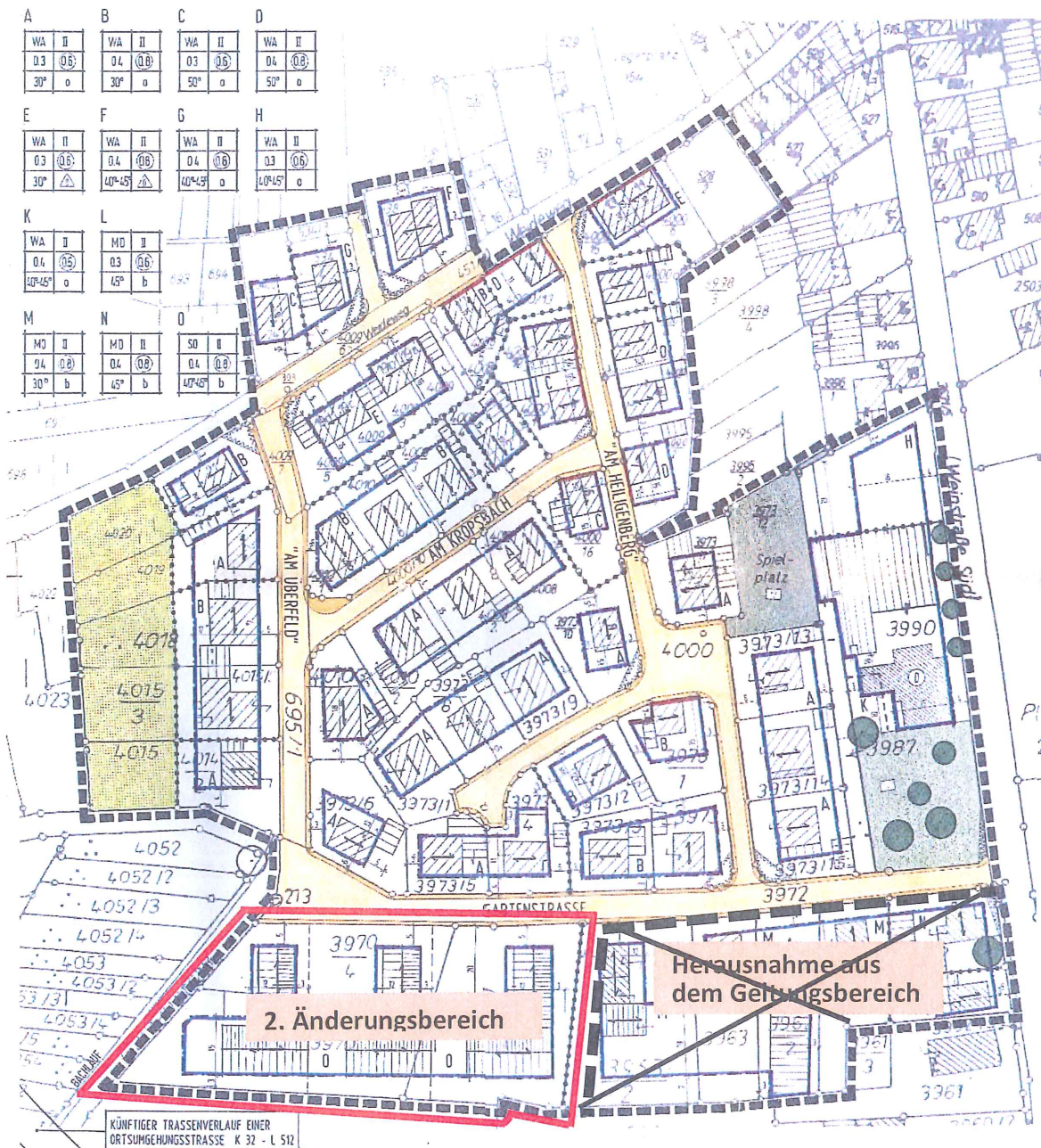
Das Verfahren nach § 13a BauGB scheidet grundsätzlich aus, da die Zweckbestimmung bzw. Entwicklungslinie des Bebauungsplans - insbesondere für diesen Bereich nicht als Maßnahme der Innenentwicklung und auch die Änderung nicht der Nachverdichtung dient (Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert).



## Überblick – Zuordnung der 2. Änderung

Abb. 1:

Aktueller Bebauungsplan (1. Änderungsfassung) mit Markierung (rot) des räumlichen Bereiches für die 2. Änderung – ohne Maßstab



## Änderungsumfang – Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die 2. Änderung umfasst nach ihrem materiellen Inhalt die nachfolgenden Festsetzungen und bezieht sich ausschließlich auf das **Sondergebiet (Nutzungsschablone O)**:

### Textliche Festsetzungen

#### a) Maß der baulichen Nutzung (Bauplanungsrecht):

- Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet (Nutzungsschablone O) von 0,4 auf 0,5 erhöht
- In der Konsequenz wird unter Beibehaltung von max. 2 Vollgeschossen die Geschossflächenzahl (GFZ) beim Sondergebiet auf 1,0 erhöht.

#### b) Dächer (Bauordnungsrecht), vgl. Ziffer 2.1

- Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer wird im Sondergebiet (Nutzungsschablone O) von 40 – 45° auf 30 – 45° erweitert und räumlich nur für den 15 Meter breiten, überbaubaren Bereich festgesetzt, der südlich zur Umgehungsstraße (K 32) liegt. Für den nördlichen, 12 Meter breiten und zur Gartenstraße liegenden überbaubaren Teilbereich werden als Dachform auf Hauptbaukörpern zusätzlich auch Flachdächer zugelassen (vgl. Planzeichnung).

Zur Umsetzung dieser Änderungen wird die **Nutzungsschablone** mit dem **Buchstaben O** entsprechend angepasst und in der Planzeichnung bei der überbaubaren Grundstücksfläche, die in (drei) Winkelformen festgesetzt ist, der nördliche vom südlichen Baubereich durch rote, unterbrochene Linie abgegrenzt.

### Änderung der Nutzungsschablone O

#### Nutzungsschablone alt

O

SO	II
0,4	0,8
40 – 45°	b

#### Nutzungsschablone neu

O

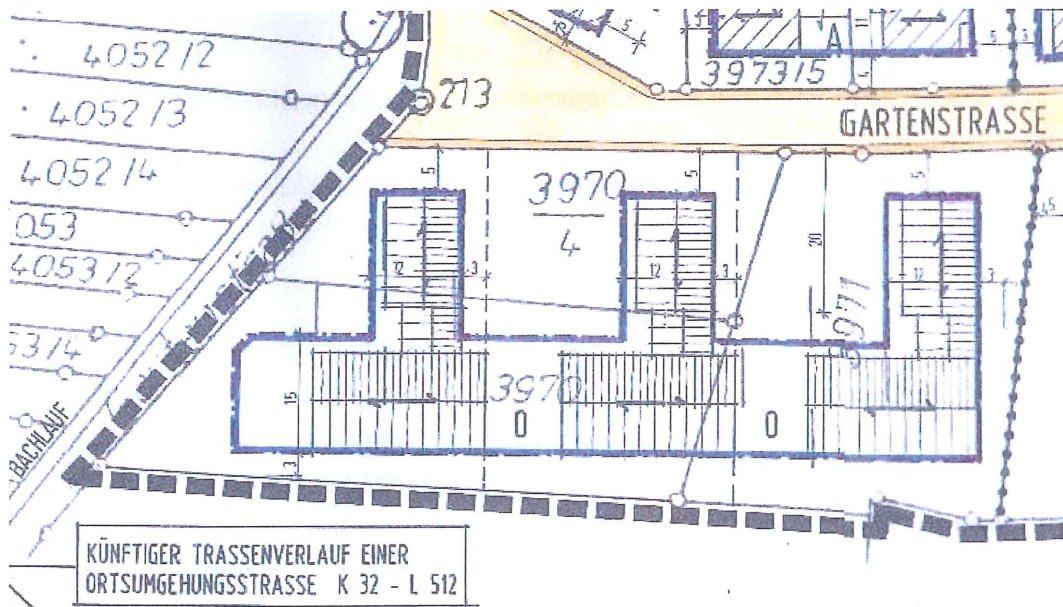
SO	II
0,5	1,0
30 – 45°	b
Im Nordbereich sind auch Flachdächer (FD) zulässig	
Vgl. Textfestsetzungen	



Abbildung 2:

Planzeichnung der 2. Änderungsfassung mit Abgrenzung des nördlichen zum südlichen Baufensterbereich (hier in **Rot** dargestellt)

M. 1:1000



Abgrenzung südlicher zum nördlichen Baubereich zur Festsetzung unterschiedlich zulässiger Dachformen.

## **Begründung**

### **Kurzbegründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 ist dringend geboten, um die bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit einer Baudichte auszustatten, die der Nutzungsart mehr entspricht. Diese Baudichte liegt noch unterhalb der Baudichte eines Dorfgebietes ( $GRZ = 0,6$ ). Von einer angemessenen Erhöhung der GRZ auf 0,6 wird deshalb Abstand genommen, weil mit dieser Erhöhung auch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich würde. Denn die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Hauptgebäuden) liegt gegenwärtig bei knapp über 50 %.

Die Grundstücksgröße für das geplante Bauvorhaben beträgt rund 1.070 qm, so dass mit Hauptbaukörpern eine Grundstücksfläche von rund 535 qm überbaut werden darf. Diese Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall zulässig, sofern die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

Die Änderung der Grundflächenzahl bedingt unter Beibehaltung der max. Zahl von zwei Vollgeschossen eine Anpassung der Geschoßflächenzahl, die von 0,8 auf 1,0 erhöht wird.

Anmerkung: Die Festsetzung der vertikalen Dichte durch Anzahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl ist bei einer (landwirtschaftlichen) Nutzungsart, die weitgehend die Errichtung von Hallenbaukörper erfordert, weniger geeignet. Denn Hallenbaukörper verfügen in der Regel über keine klassische Geschosseinteilung. In diesem Fall wäre die Festsetzung von Bauhöhen bzw. Baumassenzahlen geeigneter. Da jedoch im gesamten Geltungsbereich die vertikale Dichte durch die Anzahl von Vollgeschossen und Geschoßflächenzahl erfolgt, wird diese Systematik beibehalten.

Diese Festsetzungsform führt bei (eingeschossigen) Hallenbauten zur Anwendung von § 21 Abs. 4 BauNVO. Danach darf bei Geschoßhöhen  $> 3,5$  m eine Baumassenzahl, die das dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

#### **Dächer**

Es ist verständlich, dass aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bestimmte baugestalterische Vorgaben gemacht werden, zumal dieses Baufeld den südlichen Ortsrandabschluss bildet. Zu den prägenden Gestaltelementen eines Gebäudes

zählt u.a. das Dach. Wenn jedoch bei einer Bautiefe von 15 m auf ein Hallengebäude „zwingend“ ein Satteldach von 40 – 45° gesetzt werden muss, dann ergibt dies bei 45° Dachneigung einen reinen Dachaufbau von 7,5 m Höhe. Damit wäre das nach heutigen Bewirtschaftungsmethoden wenig ausnutzbare Dach höher als die Wandflächen der Halle.

Aus diesem Grund findet eine Annäherung zwischen Funktion und Gestalt statt, indem ein Satteldach mit einer deutlich wahrnehmbaren Dachfläche bzw. Dachneigung beibehalten wird. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung wird auf 30 bis 45° erweitert. Bei 15 m breiten Hallen, die in dieser Dimensionierung auch im unteren Bereich liegen, verringert sich bei einem Satteldach mit 30° der reine Dachaufbau auf rund 4,5 m Höhe. Darüber hinaus wird die Festsetzung von entsprechend geneigten Satteldächern auf den südlichen, 15 m tiefen Bereich des Baufensters eingeschränkt, da diese Bebauung den Ortsrand bildet und folglich das Orts- und Landschaftsbild direkt prägt. Für den nördlichen, zur Gartenstraße orientierten Bereich, in dem bis zu einer Bautiefe von 20 m die Wohngebäude - sofern solche errichtet werden - vorzusehen sind, werden zusätzlich bzw. alternativ auf Hauptgebäuden auch Flachdächer zugelassen. Der nördliche Baubereich ist gegenüber dem südlichen Baubereich in seiner Dimensionierung / Baumasse untergeordnet, so dass diese Unterordnung in der alternativen Zulässigkeit von Flachdächern zum Ausdruck gebracht werden soll. Ein Flachdach eignet sich besonders dann, wenn der Baukörper in diesem Bereich nur eingeschossig ohne Nutzung eines Dachraums ausgeführt wird. Sofern im nördlichen Baubereich Gebäude mit (steilem) Satteldach errichtet werden, wird darauf hingewiesen, dass bei der Verschneidung mit dem Satteldachen des orthogonal stehenden Südgebäudes unterschiedliche Bauhöhen und Baubreiten hohe Anforderungen an die Planung und handwerkliche Ausführung stellen.



## Verfahrensvermerke

Die **2. Änderung des Bebauungsplans „Am Kropsbach“** wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 1. Änderungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **16.12.2015** die 2. Änderung des Bebauungsplans „**Am Kropsbach**“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **05.02.2015** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### 2. Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, 1. Beteiligungsstufe

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **16.12.2014** den Entwurf von der 2. Änderung des Bebauungsplans „**Am Kropsbach**“ angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, sind mit Schreiben vom **03.02.2015** unterrichtet worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom **09.02.2015** bis einschließlich **09.03.2015** öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **05.02.2015** ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Maikammer bekannt gemacht.

### 3. Prüfung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen (1. Beteiligungsstufe) am **15.04.2015** geprüft. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden.

### 4. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, 2. Beteiligungsstufe

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **15.04.2015** den Entwurf von der 2. Änderung des Bebauungsplans „**Am Kropsbach**“ angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **24.07.2015** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **03.08.2015** bis einschließlich **02.09.2015** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **30.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

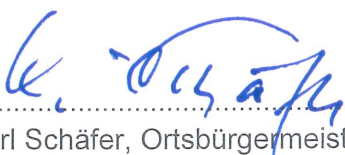
#### 5. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **29.09.2015** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **29.09.2015** die 2. Änderung des Bebauungsplans „**Am Kropsbach**“, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maikammer, 15.10.2015

  
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister



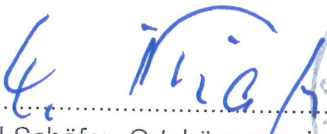


#### 7. Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung (2. Änderung) stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Die 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, 15.10.2015

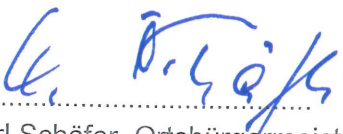
  
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister



#### 8. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans „**Am Kropsbach**“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **11.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 2. Änderung in Kraft.

Maikammer, 14.12.2015

  
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister



---

## Rechtgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011, (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I, S. 1740), in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutz- gesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724), in der derzeit gültigen Fassung
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35), in der derzeit gültigen Fassung