GEMEINDE MAIKAMMER

BEBAUUNGSPLAN "IM EIZUM UND LETTENGRUBE" 5. ÄNDERUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Darstellung des Plangebietes
- Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen

DIPL. -ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91
eMail info@proell.ka.uunet.de.

5. Dezember 2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM EIZUM UND LETTENGRUBE"

1. Die bisherige Festsetzung Nr. 4 entfällt und erhält folgende Neufassung:

Nr. 4 Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der OK-Erdgeschossfußböden, bezogen auf OK-Straße, ist in Querprofilen festgesetzt. Diese Pläne (Querprofile) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Wandhöhe darf in diesen Fällen 6,0 m (Maß OK Fußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut / Außenfassade) betragen.

In allen anderen Fällen wird die Wandhöhe mit 6,50 m über der Hinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt (Maß in Gebäudemitte, Schnittpunkt OK Dachhaut / Außenfassade).

2. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt:
Ergänzungen (neu)

Nr. 10 Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.
Diese Festsetzung gilt nicht für die vor der 5. Änderung genehmigten Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten.

Nr. 11 Mindestgröße der Grundstücke
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 m².

Die Planzeichnung bleibt von der 5. Änderung unberührt.

BEGRÜNDUNG

1.0 Einleitung

1. Umfang der Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Im Eizum und Lettengrube" bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung bleibt unverändert

Auch der rechtliche Bezug, die Rechtsgrundlagen der 4. Änderung, wird nicht geändert.

2. Begründung der Änderung

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist im Ursprungsplan durch Querprofile vorgegeben worden, die Bestandteil des Bebauungsplanes wurden. Diese Querprofile decken allerdings nicht alle Baufläche ab, so dass für die restlichen Bereiche eine ergänzende Festsetzung getroffen werden musste.

Die Festsetzung Nr. 4 des bisherigen Plans entfällt somit vollständig und wird durch eine Neufassung ersetzt.

2.2 Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Gemeinde Maikammer beobachtet in den vergangenen Jahren einen zunehmenden Druck auf Baulücken in Bebauungsplänen. Da die Zahl der Wohnungen im Bebauungsplan vielfach nicht begrenzt ist, nutzen die Bauträger diese Möglichkeit mit einer zunehmenden verdichteten Bebauung. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt (steigende Grundstückspreise), sondern führt auch zu nachbarlichen Problemen. Die Nachbarn in einem Baugebiet mit beispielsweise Zweifamilienhäusern wünschen verständlicherweise aus ihrer Sicht keine Großvorhaben mit 5, 8 oder 10 Wohnungen. Eine Beeinträchtigung der durch den Bebauungsplan eigentlich beabsichtigten Gestaltung des Ortsbildes ist ebenso unvorhersehbar wie Schwierigkeiten mit dem Ruhenden Verkehr.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne hat die Gemeinde zwar in früheren Jahren die Konzeption für Zweifamilienhäuser zu Grunde gelegt, die Zahl der Wohnungen jedoch nicht beschränkt. Dies hing auch mit der Rechtslage zusammen, zumal erst die Baunutzungsverordnung 1990 die besonderen Regeln hierfür für reine und allgemeine Wohngebiete gestrichen hatte (zuvor konnten die Gemeinden die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzen,

jedoch nur in "bestimmten Teilen des Gebietes"). Der Wegfall dieser Vorschriften in der Baunutzungsverordnung war die Folge einer Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Danach können die Gemeinden die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen.

Diese Möglichkeit wird in dieser Änderung durch die neue Festsetzung Nr. 10 wahrgenommen und die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

2.3 Mindestgröße der Grundstücke

Diese Festsetzung ist als Ergänzung zu der Begrenzung der Wohneinheiten zu sehen. Durch die Vereinfachung der Teilungsmöglichkeiten kann die neue Festsetzung Nr. 10 durch die Teilung von Grundstücken unterlaufen werden. Um dies zu verhindern, wird die Mindestgröße auf 400 m² festgelegt. Da die bisherigen Grundstücksgrößen über dieser Begrenzung liegen, ergeben sich zunächst keine Veränderungen gegenüber den ursprünglichen Entwurfsabsichten.

Die Mindestgröße von 400 m² wird in der neuen Festsetzung Nr. 11 geregelt.

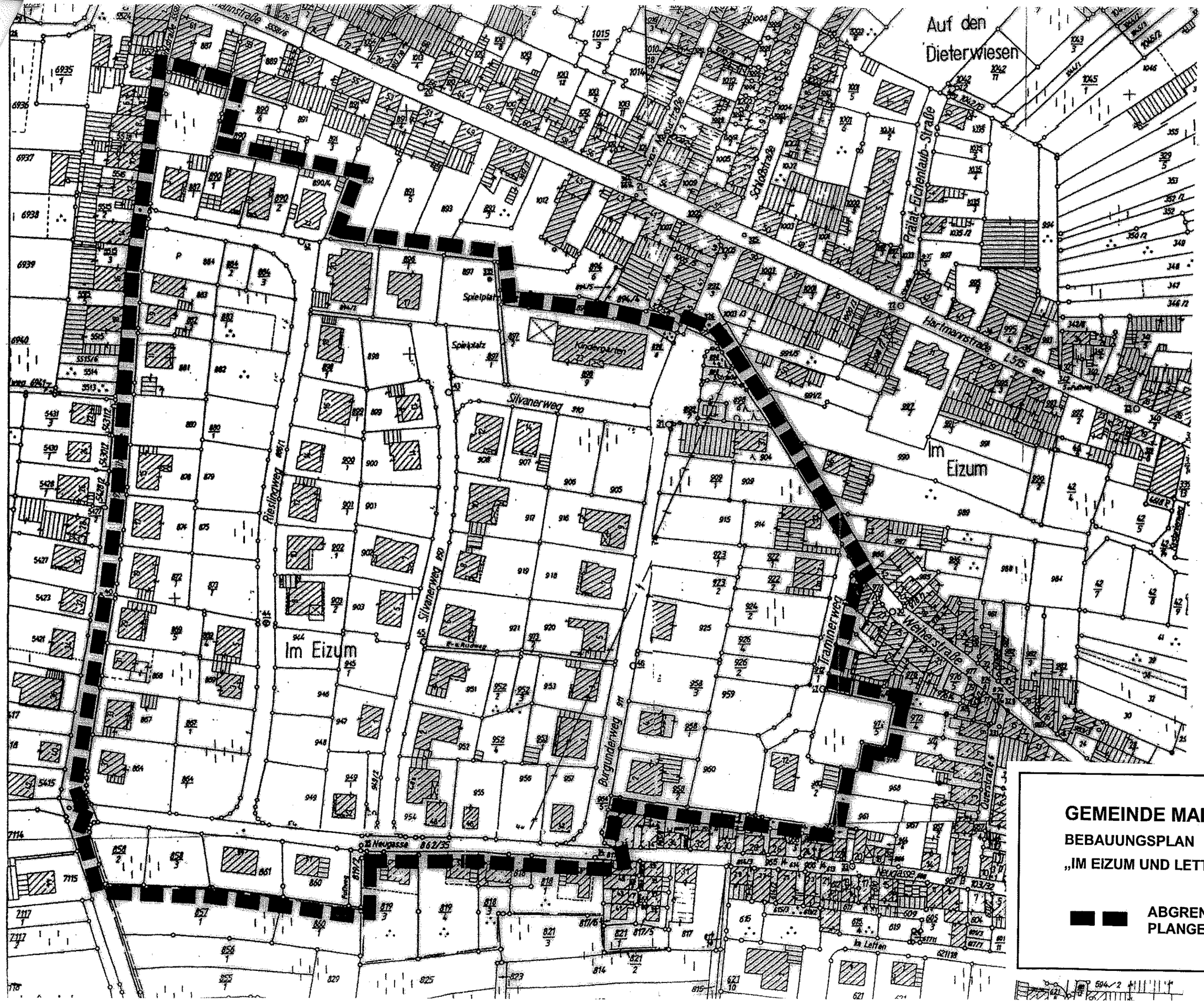
3. Auswirkungen der Planänderung

Da die Planänderung lediglich flankierende Maßnahmen zur Absicherung der bisherigen Entwicklung beinhaltet, sind städtebauliche oder landespflegerische Auswirkungen nicht zu erwarten.

Maikammer, den 28. Feb. 2001

Gemeinde Maikammer * Verbandsgemeinde Maikammer *

.....
K. Schäfer, Bürgermeister



GEMEINDE MAIKAMMER

BEBAUUNGSPLAN

„IM EIZUM UND LETTENGRUBE“

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 17.11.1998 GEFASST UND AM 27.11.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT MAIKAMMER HAT NACH § 3 BauGB AM 17.11.1998 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG WURDE VOM 17.01. – 11.02.2000 DURCHGEFÜHRT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VOM 29.12.1999 BIS 31.01.2000 DURCHGEFÜHRT.

DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 09.05.2000 IM RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 26.06.2000 BIS EINSCHLIESSLICH 26.07.2000 AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 09.05.2000 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 16.06.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BETEILIGT.

DIE WÄHREND DER AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 05.12.2000 BEHANDELT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 05.12.2000 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

.....Maikammer..... **den** .....28. Feb. 2001.....

.....

DER ORTSBÜRGERMEISTER

Gemeinde Maikammer
Verbandsgemeinde Maikammer

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 10 (3) AM ....9. März 2001.... **MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.**

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. Nr. 5 vom 27.01.1998, S. 137).

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
   in der Fassung vom 24.11.1998 (GBl. Nr. 4, S. 19).

4. **Landespflegegesetz (LPflG)**
   in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 36).

5. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
   in der Fassung vom 18.12.1990.

6. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
   in der Fassung vom 02.04.1998 (GVBl. 1998 S. 108).