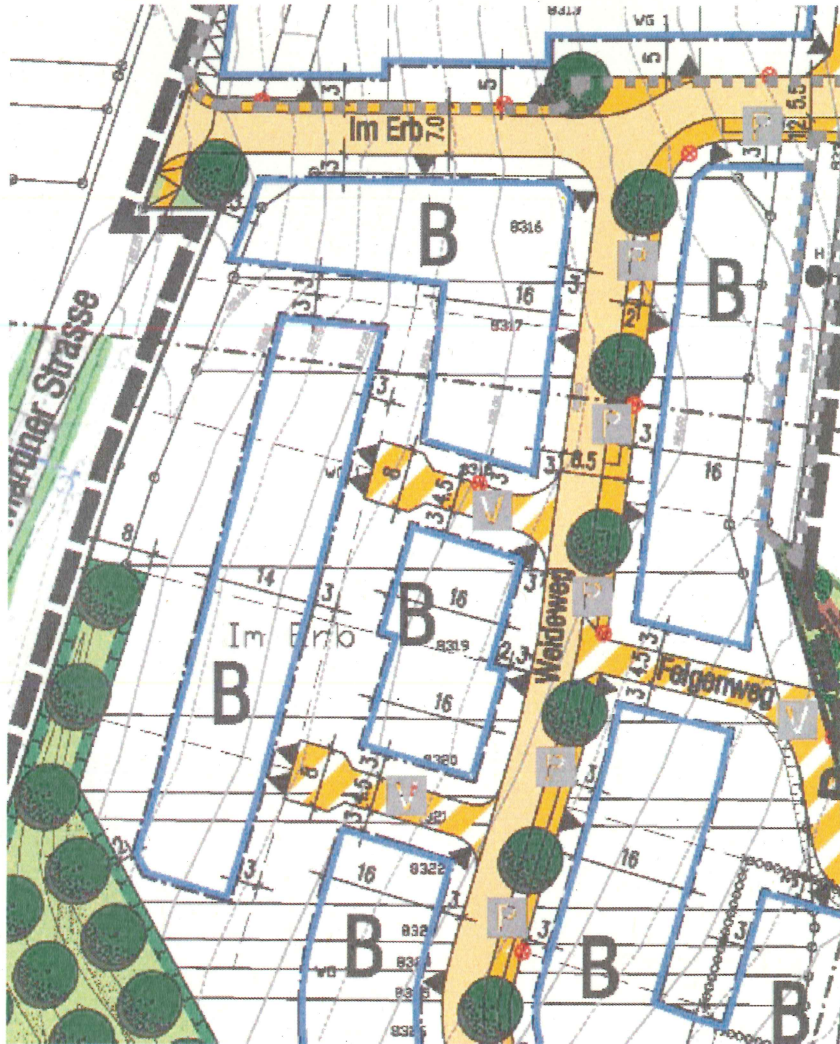


2. Änderung

des Bebauungsplans „Im Erb II“ Ortsgemeinde Maikammer



Stand: April 2015

Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
*Georgian Technical University - Tbilisi
Parkstr. 56,
67663 Kaiserslautern
Tel.: 0631- 16688

Anlass

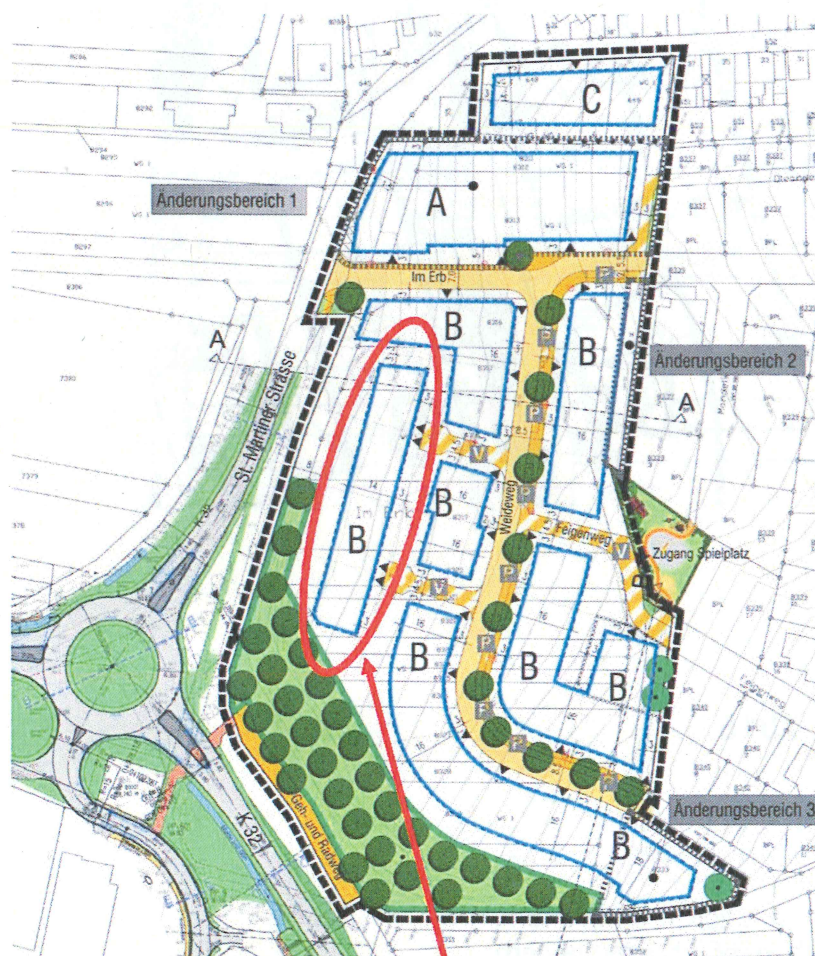
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Erb II“ wird durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses (Fam. Bornewasser) am Ende eines kleinen Wohnweges, der westlich von der Straße Weideweg als kurze Stricherschließung für zwei Grundstücke abzweigt.

Gemäß der Gebäudeplanung überschreiten das Wohnhaus die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich.

Die Kreisverwaltung SÜW hat mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht im Rahmen einer Befreiung für zulässig erklärt werden kann (soll). Die Frage, ob das konkrete Vorhaben auch im Rahmen einer Befreiung auf der Rechtsgrundlage des § 31 Abs. 2 BauGB, der dafür dezidiert die erforderlichen Voraussetzungen definiert, hätte erteilt werden können, bleibt unberührt und kann nicht vertieft werden.

Abb. 1:

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



Änderungsbereich für Baufenster

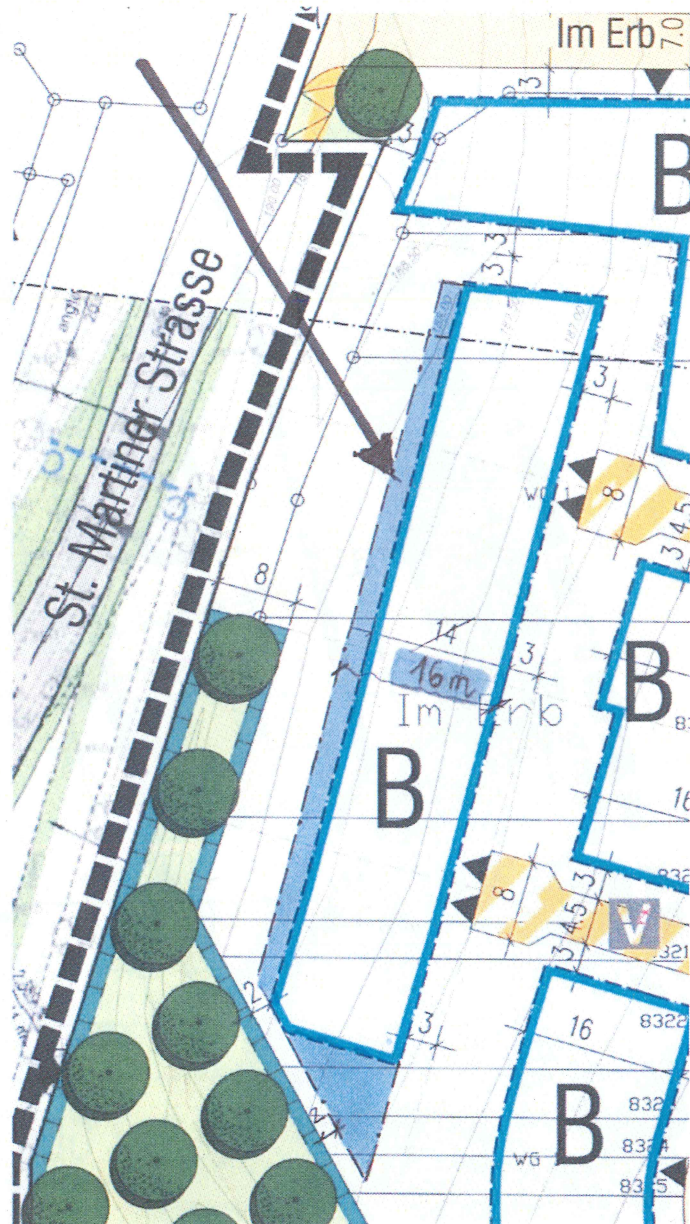
Änderungsumfang

Die 2. Änderung umfasst ausschließlich die räumliche Anpassung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche), indem das geplante Vorhaben bzw. Baugrundstück liegt. Dieses Baufenster liegt gemäß Abbildung 1 im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets und die Baugrundstücke sind in Richtung St. Martinier Strasse ausgerichtet.

Bei der zeichnerischen Änderung des Baufensters bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche wird die

- zulässige Bautiefe von 14,0 m auf 16,0 m vergrößert und
- das Baufenster im südlichen Bereich an die Grundstücksgeometrie in der Form angepasst, dass ein einheitlicher Abstand von 2,0 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze, an die eine öffentliche Grünfläche (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) grenzt, festgesetzt wird.

Abbildung 2:
Anpassung – Vergrößerung des
Baufensters
Die blaue Einfärbung zeigt den Erweiterungsbereich





Begründung

Das Baufenster in der 1. Änderungsfassung ist im Vergleich zu den anderen Baufenstern atypisch und nicht nachvollziehbar. Denn bei allen Baufenstern mit der Ordnungsziffer **B** beträgt die zulässige Bautiefe 16,0 m und die seitlichen Abschlüsse der Baufenster beziehen sich auf klare Bezugslinien (Straßenbegrenzungslinie bei Eckgrundstücken oder angrenzende Nachbargrundstücke) und werden über ein einheitliches Abstandsmaß, das in der Regel 3,0 m beträgt, definiert.

Folglich ist die Vergrößerung der Bauteife auf 16,0 m eine konsequente Anpassung an das planerische Grundkonzept bei der Vorgabe eines räumlichen Ordnungssystems für die zulässige Anordnung von Gebäuden auf den Baugrundstücken. Weder die Grundstückstiefen noch die einzuhaltenden Abstände zur Kreisstraße (St. Martiner Strasse) rechtfertigen eine Reduzierung auf 14,0 m.

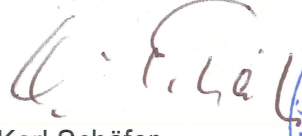
Der gleichen Systematik folgt die Vergrößerung des Baufensters im südlichen Bereich. Dabei wird das in der 1. Änderungsfassung festgesetzte Maß von 2,0 m Abstand zur südlich angrenzenden öffentlichen Ausgleichsfläche (Grünfläche) aufgegriffen und konsequent über die gesamte Bautiefe bis zum Schnittpunkt mit der vorderen Baugrenze fortgeführt. Eine Reduzierung auf 2,0 m ist zulässig und sinnvoll, da die Abstandsfläche bis zur Hälfte auf der öffentlichen Grünfläche liegen darf (§ 8 Abs. 2 LBauO RLP).

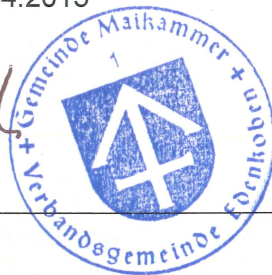
Verfahren

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

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

Verfahrensvermerke

Lfd.Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Beschluss über die 2. Änderung des B-Planes „Im Erb II“	16.12.2014
2.	Bekanntmachung des Beschlusses	12.02.2015
3.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	26.05.2011 12.02.2015
4.	Anhörung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2015; zur Abgabe bis	16.03.2015
5.	Bei Eingang von Stellungnahmen: Beratung und Abwägung der Stellungnahmen aus lfd. Nr. 3 und Information über das Abwägungsergebnis	15.04.2015
6.	Satzungsbeschluss Maikammer, den 28.04.2015  Karl Schäfer Ortsbürgermeister	15.04.2015



Ausfertigung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Erb II“, Ortsgemeinde Maikammer, bestehend aus zeichnerischen Darstellungen für den geänderten Teilbereich und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, den 28.04.2015


Karl Schäfer
Ortsbürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde am 02.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan „Im Erb II, 2. Änderung“ Rechtskraft.

Maikammer, den


Karl Schäfer
Ortsbürgermeister

