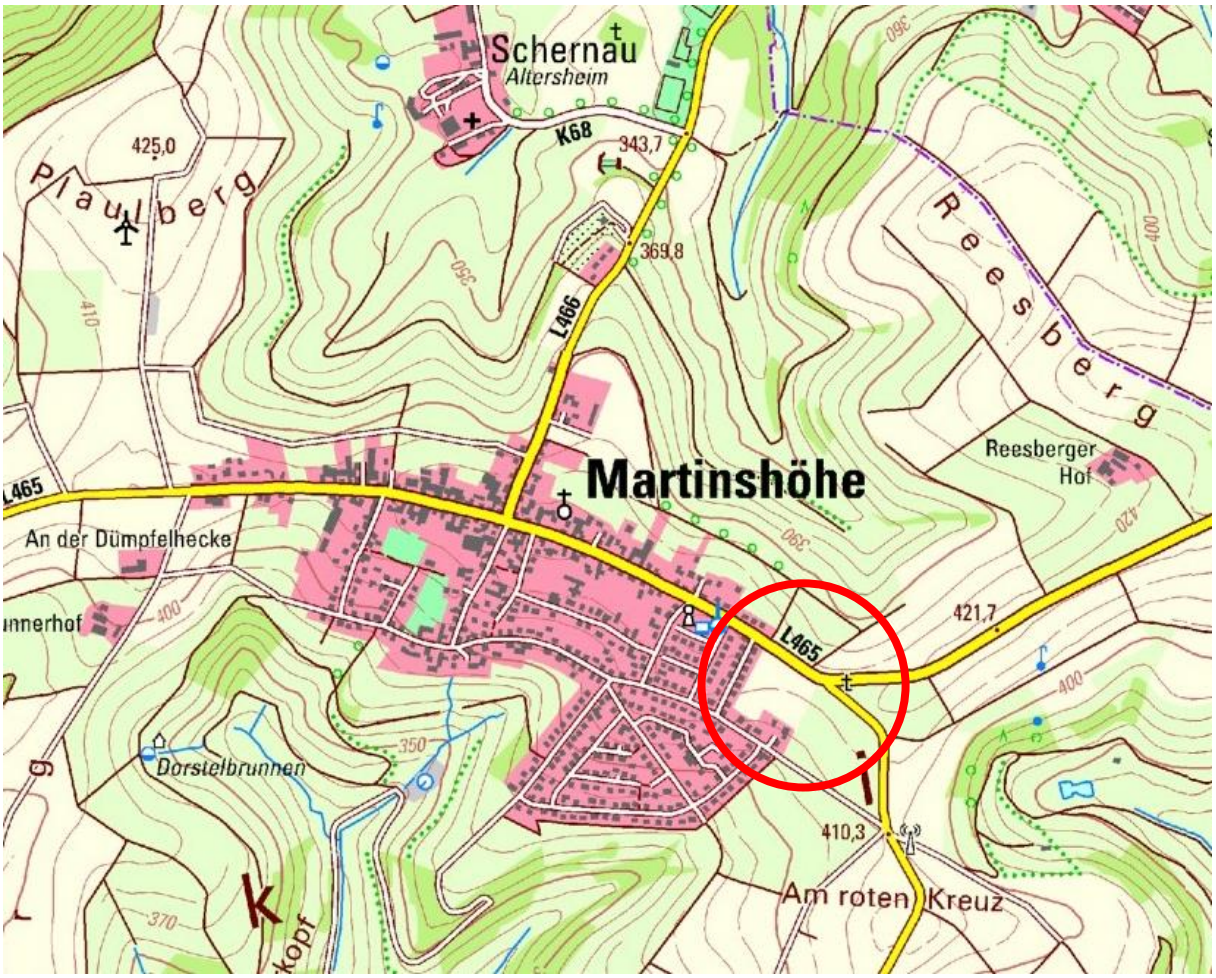
Ortsgemeinde Martinshöhe

Bebauungsplan

„Zu den Rennwiesen“ 1. Änderung



Begründung **05.09.2024**

ENTWURF

Offenlageexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
   1.1. Geltungsbereich 3
   1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 3
2. Einfügung in die Gesamtplanung 3
3. Planungserfordernis 3
   3.1. Allgemeines 3
   3.2. Gründe für die Änderung 4
4. Übersicht über die Änderungen 4
5. Auslegung 5
   5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 5
   5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 5
6. Abwägung 6
   6.1. Allgemeines 6
   6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung 6
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes 6
   7.1. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse 6
8. Realisierung 6
9. Kosten 6

1. Allgemeines

In der nordöstlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Martinshöhe wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ zur Rechtskraft gebracht. Auf der Gesamtfläche wurde ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 22 Bauplätzen realisiert.

Um die flexible Bebauung der östlichen Grundstücke Flurstücksnr. 1125/19; 1125/26; 1125/27 zu ermöglichen, soll nun die straßenseitige Baugrenze auf 3m reduziert werden. Da einige Grundstücke mit mehreren Grundstücksgrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, soll für diese Grundstücke die maximale Höhe der Einfriedungen auf 2m erhöht werden, sodass den Grundstückseigentümern eine flexiblere und individuelle Gartengestaltung ermöglicht werden kann. Zusätzlich soll die Errichtung von Flachdächern auf Nebenanlagen ermöglicht werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Zu den Rennwiesen“; 1. Änderung der Ortsgemeinde Martinshöhe ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich.

1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ wurde am XX.XX.XXXX vom Rat der Ortsgemeinde Martinshöhe gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Zu den Rennwiesen“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau entwickelt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 Abs. 2 BauGB), wird somit also weiterhin Rechnung getragen.

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2. Gründe für die Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im eingezeichneten zeichnerischen Änderungsbereich die flexible Bebauung der dortigen Grundstücke sowie im gesamten Geltungsbereich die Errichtung von Flachdächern auf Nebenanlagen ermöglichen. Zusätzlich werden bei Grundstücken, die mit mehreren Grundstücksgrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, Einfriedungen mit einer Höhe von 2m für den als Garten genutzten Bereich zugelassen. Die zeichnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ müssen daher angepasst werden.

4. Übersicht über die Änderungen

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ vollständig übernommen.

Textliche Änderungen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 8 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FIRSTRICHTUNGEN

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen und Firstrichtungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen. Hier ist die Dachform frei wählbar.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

Bei Grundstücken, welche mit mehreren Grundstücksgrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, wird eine Einfriedung in Höhe von maximal 2,00 m für den als Garten genutzten Bereich zugelassen. Für den Bereich des Vorgartens bleibt die maximale Höhe von 1,20 m bestehen.

Als Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, welcher zwischen Gebäude und Straße liegt und Stellplätze errichtet werden, anzusehen. Als Garten ist der Bereich zu bezeichnen, der als Grünfläche oder Ruhezone angelegt wird.

Zeichnerische Änderungen

Der zeichnerische Änderungsbereich ist durch die rote Abgrenzung definiert. Dort wurde die Baugrenze zur Straße hin nach Westen verschoben, sodass nun straßenseitig ein Grenzabstand von 3m festgesetzt ist.

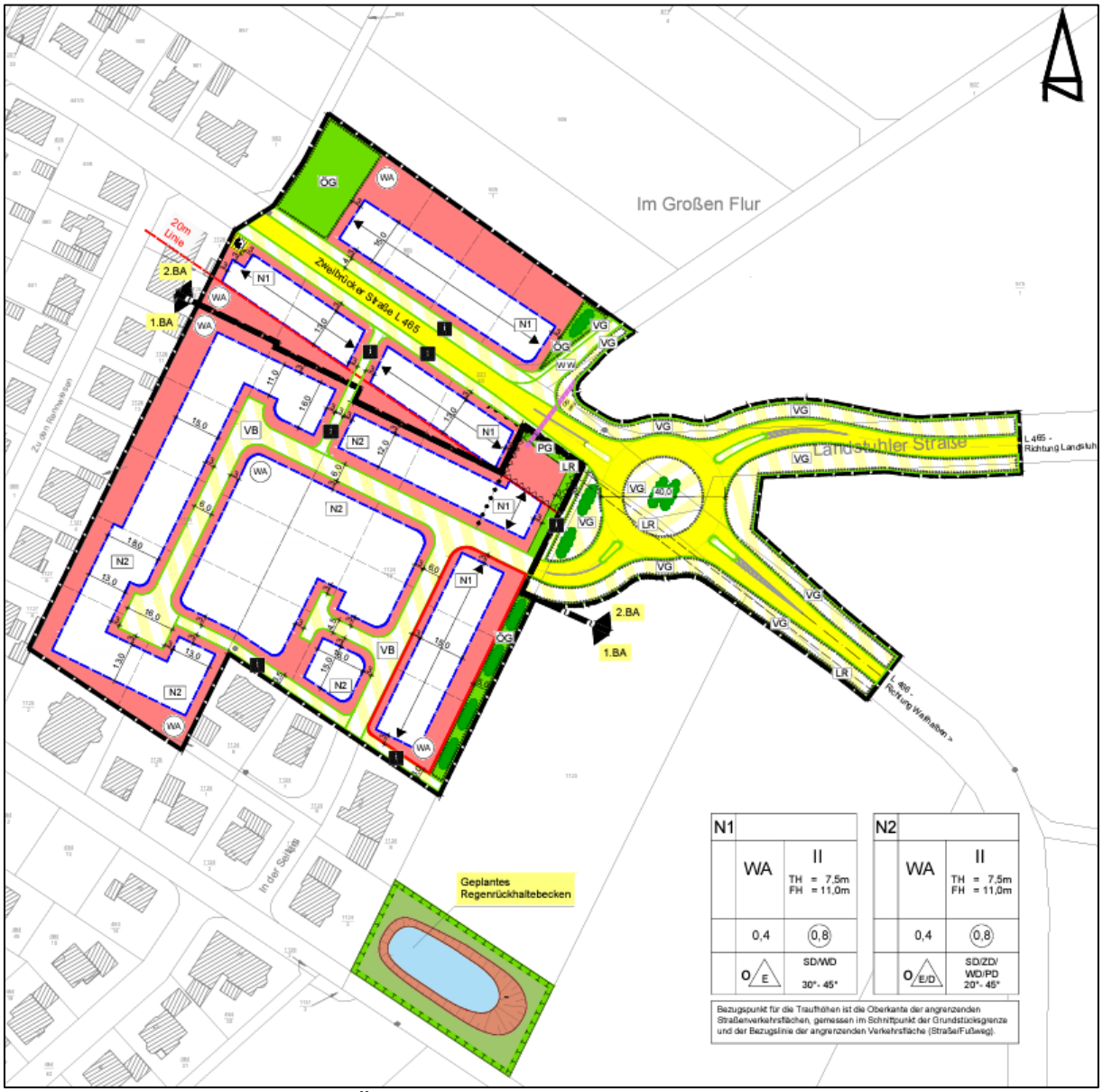


Abb. 1: Zu den Rennwiesen, 1. Änderung – Planzeichnung (ohne Maßstab)

5. Auslegung

5.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

5.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

6. Abwägung

6.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird nach Durchführung ergänzt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

8. Realisierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Rennwiesen“ ermöglicht die umgehende Realisierung der privaten Bauvorhaben.

9. Kosten

Der Ortsgemeinde Martinshöhe entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 05.09.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

H. Leidecker
Stadtplanerin AKRP