

Ortsgemeinde Lipporn



BEBAUUNGSPLAN „IM WIESCHEN, 1. ÄNDERUNG“

VORENTWURF
BEGRÜNDUNG

Projekt 913- 48/ Stand: Juli 2020

BEGRÜNDUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	3
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	5
6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT	6
7	ZUSAMMENFASSUNG.....	6

A B B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S

Abbildung 1	Lage des Plangebietes (rot markiert) im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2	Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert) (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Rechtswirksame 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten	5

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Im Wieschen“ weist neben der Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche eine kleinere Mischgebietsfläche aus. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Wohngebäudes möglich. Aufgrund relativ eng gefasster planungsrechtlicher und baugestalterischer Regelungen blieb das Baugrundstück bislang unbebaut.

Zwischenzeitlich haben sich auch die gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet geändert. Daher beabsichtigt die Gemeinde die bestehenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen zu ändern, um potenziellen Bauherren mehr gestalterische Freiräume für ihr Bauvorhaben zu eröffnen.

Durch die geplanten Änderungen soll nun auch eine zweigeschossige Bebauung im aufgehenden Mauerwerk auf dem Baugrundstück ermöglicht werden. Dies macht eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben zu den Gebäudehöhen notwendig. Die Höhe der baulichen Anlagen soll nun lediglich über die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgelegt werden. Dadurch entstehen für den Bauherrn neue Freiräume hinsichtlich der Baugestaltung und der Dachform. Durch die Beibehaltung der maximalen Firsthöhe soll sich die Neubebauung dennoch an die Kubaturen der umliegenden Bebauung anpassen.

Weiterhin wurde im Rahmen der Planungsarbeiten festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke derzeit nicht den tatsächlichen Grundstücksgrößen entspricht. Auch hier ist eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Die erforderliche Änderung betrifft lediglich den Entfall der Regelungen zur Traufhöhe sowie zu Vorgaben zu der Mindestgröße von Baugrundstücken. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt. Da die wesentlichen maßbestimmenden Festsetzungen sowie die Bauweise unverändert bleiben und die Auswirkungen der Planänderungen sich im Wesentlichen auf gestalterische Aspekte beziehen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch der Verzicht auf die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke hat aufgrund der Betroffenheit von nur einem Baugrundstück und dem Zusammenwirken dieses Grundstücks mit den angrenzenden Grünflächen keine besondere städtebauliche Relevanz. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wieschen, 1.Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Die vorgesehenen Änderungen betreffen lediglich die Mischbaufläche des Bebauungsplanes „Im Wieschen“. Die sonstigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Wieschen“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Erschließung des Gebietes wird durch die Planänderung nicht tangiert und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

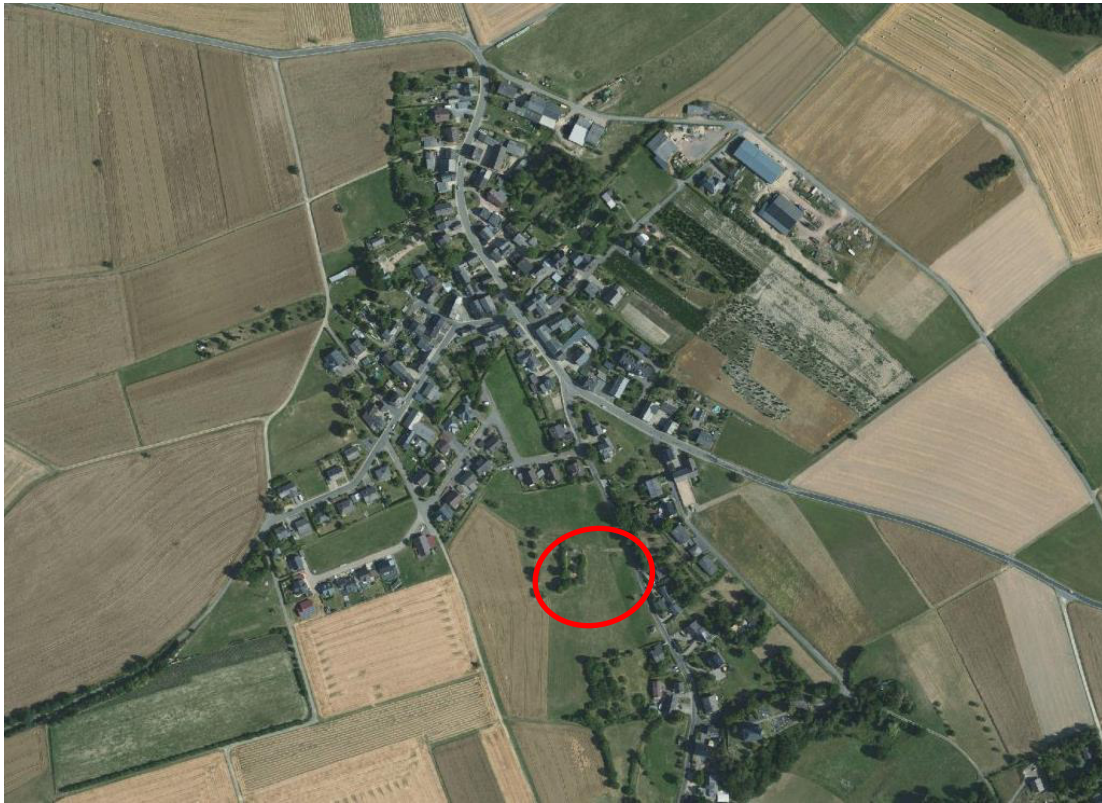


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (rot markiert) im Ortsgefüge (ohne Maßstab)
(Quelle Bild: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 24.03.2020)

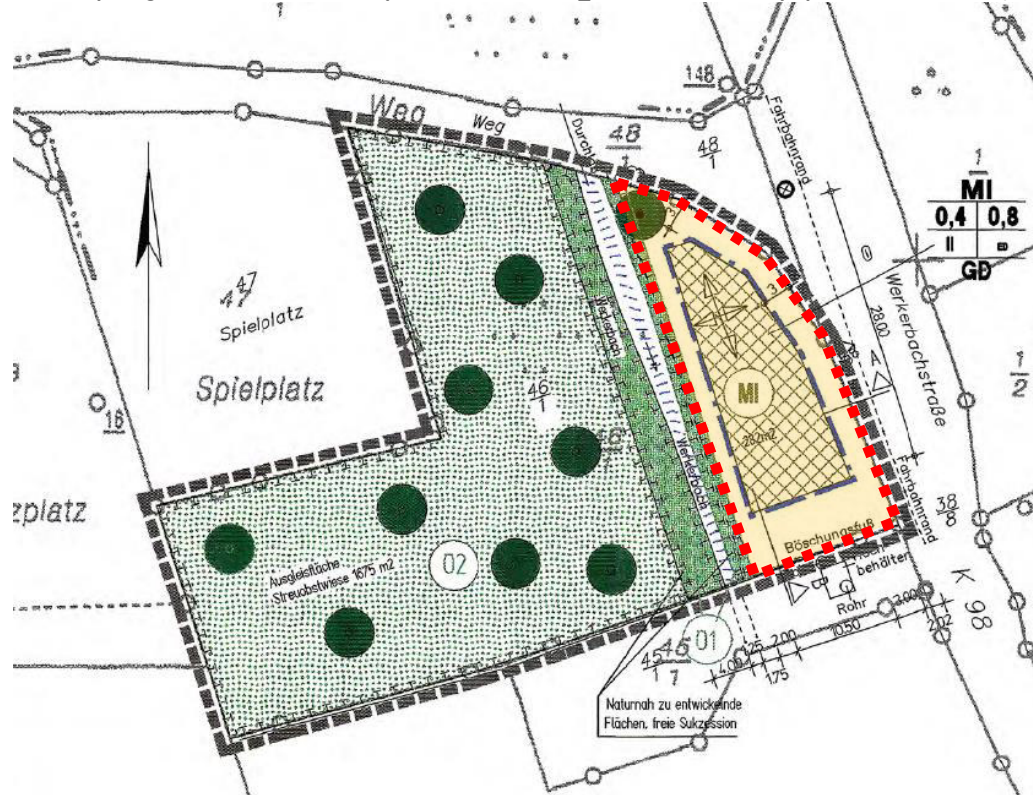


Abbildung 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert) (ohne Maßstab)

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Belange der Raumordnung werden durch die Planänderung nicht tangiert. Da die zulässige Nutzung nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, ist der Bebauungsplan weiterhin ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

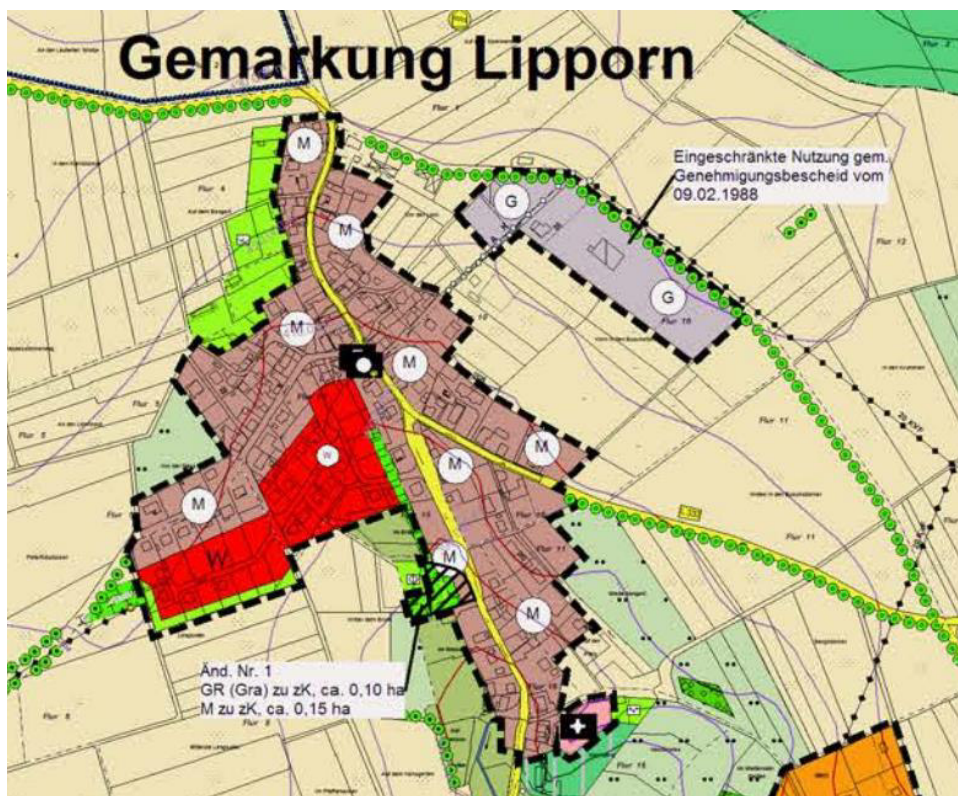


Abbildung 3 Rechtswirksame 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten
(Quelle: https://www.vgnastaetten.de/fileadmin/user_upload/Verwaltung/Aktuelles/FNP_VG_Nast%C3%A4tten/Gesamtplan_M10000_kleiner.pdf, Stand 24.03.2020)

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Durch die geplanten Änderungen soll nach den gemeindlichen Vorstellungen auch eine zweigeschossige Bebauung auf dem Baugrundstück ermöglicht werden. Auf die nach den bisherigen Regelungen vorgegebene zwingende Unterbringung des zweiten Vollgeschosses im Dachraum soll verzichtet werden. Dies erfordert Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben zu den Gebäudehöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen soll nun lediglich über die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgelegt werden. Die bislang getroffene Festsetzung der Traufhöhe entfällt. Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,90 m über dem bislang festgesetzten unteren Bezugspunkt (Oberkante EG Fertigfußboden) bleibt bestehen.

Durch die Streichung der Festsetzung entstehen für den Bauherrn deutlich größere Freiräume hinsichtlich der Baugestaltung. Durch die Beibehaltung der Festsetzung zur maximalen Firsthöhe soll sich die Neubebauung dennoch weiterhin an die absoluten Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung anpassen.

Die bislang im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung Ziffer 1.2.3 zur Mindestgröße des Baugrundstücks von 707 qm stimmt mit dem aktuellen Kataster nicht überein. Da hier keine bodenordnerischen Maßnahmen angestrebt werden, kann die Festsetzung entfallen.

Die Änderungen sonstiger Festsetzungen sind zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich und sind somit auch *nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung*.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT

Da die Firsthöhe als maximale Höhe als Festsetzung bestehen bleibt, sind mit der Änderung lediglich Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Dies wird jedoch durch die vorgesehene Planänderung nicht in relevanter Form beeinträchtigt. Ansonsten sind mit der Planänderung keine Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich dem besonderen Artenschutz ersichtlich.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung sind keine Auswirkungen der Planänderung auf die Belange der Nachbargrundstücke ersichtlich.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund relativ eng gefasster planungsrechtlicher und baugestalterischer Regelungen blieb das Baugrundstück bislang unbebaut. Daher beabsichtigt die Gemeinde, den Bebauungsplan durch die Streichung der Festsetzung zu den Traufhöhen zu ändern, um nun auch eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Auch die Festsetzung bezüglich der Mindestgröße der Baugrundstücke entfällt, da die Regelung mit den tatsächlichen Flurstücken kollidiert. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Aufgrund der geringen Auswirkungen kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Relevante Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Nachbarbebauung sind nicht ersichtlich.