

Gemeinde Rhodt unter Rietburg



BEBAUUNGSPLAN

'WEYHERER STRASSE - 1. ÄNDERUNG'

Fassung zur Bekanntmachung

- Planzeichnung-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung-

Dezember 2014

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Fassung vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. Aug. 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Oktober 2013 (GVBl. S. 349).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

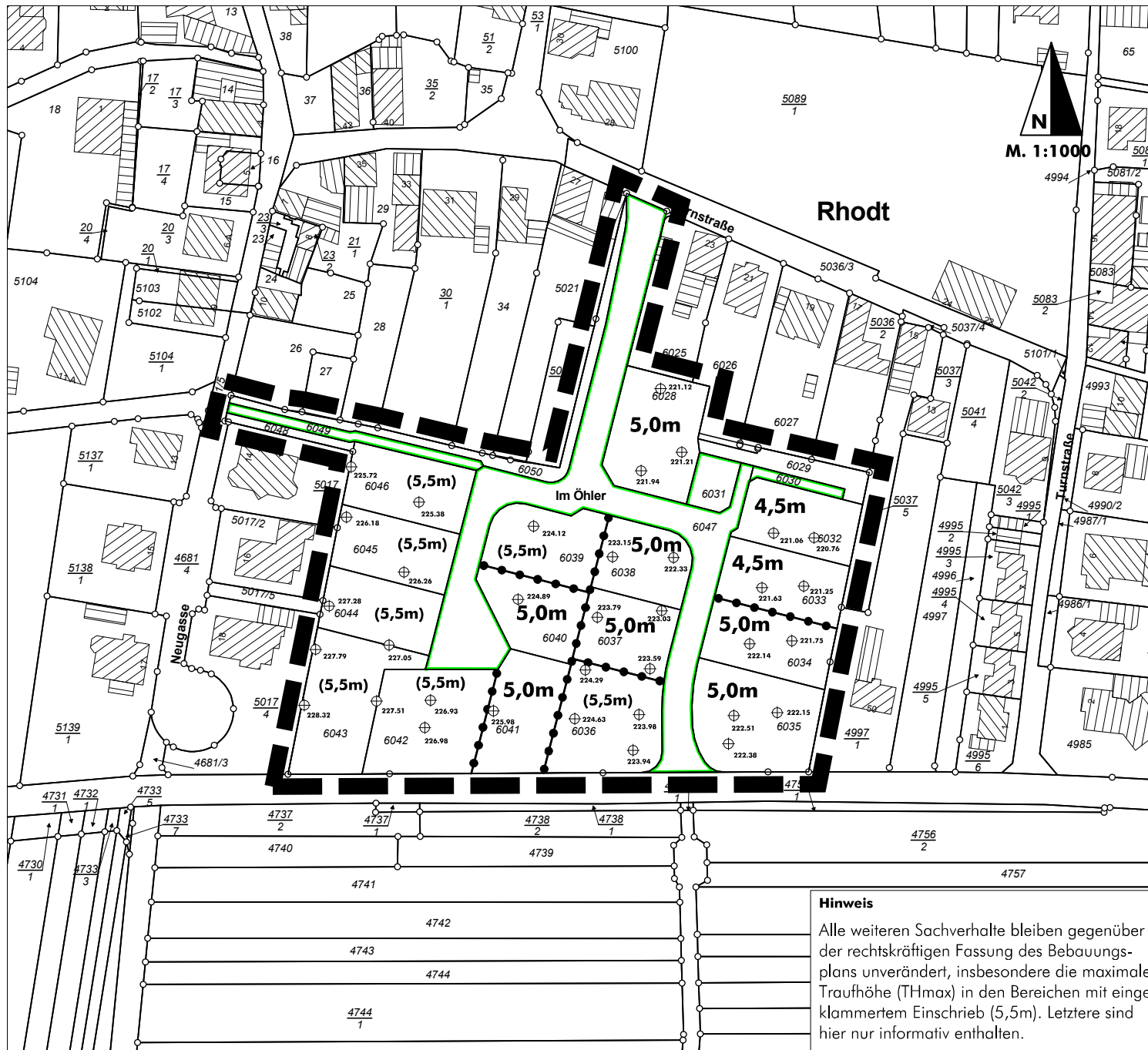
Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

BEBAUUNGSPLAN 'WEYHERER STRASSE - 1. ÄNDERUNG'

RHODT UNTER RIETBURG



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

5,5 m THmax
Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
(Beispiel), siehe Planeinschrieb

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Zeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

▨ Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

⊕ Geländepunkt

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus den
separaten Textfestsetzungen und dieser
Planzeichnung, wird hiermit ausfertigt.

Rhodt unter Rietburg, den

Unterschrift

Dienstsiegel

PhaseFassung zur Bekanntmachung

StandDezember 2014

Maßstab 1:1000 in DIN-A3

Hinweis

Alle weiteren Sachverhalte bleiben gegenüber
der rechtskräftigen Fassung des Bebauungs-
plans unverändert, insbesondere die maximale
Traufhöhe (THmax) in den Bereichen mit einge-
klammertem Einschrieb (5,5m). Letztere sind
hier nur informativ enthalten.

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592

E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



GEMEINDE RHODT UNTER RIETBURG

BEBAUUNGSPLAN

'WEYHERER STRASSE – 1. ÄNDERUNG '

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rhodt unter Rietburg, den

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben.

Hinweise zum Aufbau:

Soweit durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung der hier vorliegen-den 1. Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelten die textli-chen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans 'Weyherer Stra-ße' weiterhin.

Abgedruckt sind im Folgenden die von Änderungen betroffenen Festsetzungen. Sie werden mit ihrer jeweiligen Nummer aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, wobei die von den Änderungen betroffenen Regelungen *kursiv* hervorgehoben sind.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	2
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	2
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

2.1.2 Dachaufbauten

Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten ausschließlich als Satteldach-, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig. Zusätzlich sind Zwerrhäuser möglich. Diese müssen geneigte Dächer haben.

Die Dachneigung der Dachgauben und der Zwerrhäuser darf zwischen 0° und 45° betragen. Für Tonnendächer auf Zwerrhäusern können im Bogenverlauf auch andere Dachneigungen zugelassen werden.

Die Gesamtsumme der Dachaufbauten und Zwerrhäuser darf ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Für Dachaufbauten und –einschnitte, Zwerrhäuser sowie für Nebengiebel, die jeweils bis zu einer Tiefe von 1,0 m gegenüber dem Hauptgebäude vorspringen, und Rücksprünge am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 1 m sind - abweichend von den Eintragungen in die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung - höhere Traufhöhen zulässig.

Der First der Dachgauben und der Zwerrhäuser muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe von Zwerrhäusern darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Giebel des Hauptdaches muss mindestens 2,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in rot bis rotbraunen Tönen zugelassen, die in ihrem Erscheinungsbild Tonziegeln hinsichtlich der Profilierung und Kleinteiligkeit gleichkommen.

Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Schiefer und Kupferteile dürfen in untergeordnetem Umfang ergänzend benutzt werden. Ausnahmsweise können bei Gauben und untergeordneten Nebengebäuden Dacheindeckungen mit Kupfer oder Zinkblech mit Stehfalz zugelassen werden.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.4 Drempe

Ein Kniestock (Drempe) ist innerhalb der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m gestattet.

Zu messen ist von der Oberkante der Rohbaudecke des letzten, vollständig im Bereich des aufgehenden Mauerwerks liegenden Geschosses bis zur Oberkante der Fußpfette der Dachkonstruktion.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten, soweit nicht betriebliche Belange entgegen stehen.

Vorzonen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrten oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorflächen gärtnerisch anzulegen.

Auf Grundstücken in bergseitiger Lage zur Erschließungsstraße¹ sind Aufschüttungen über die natürliche Geländeoberfläche sowie Abgrabungen unter das Höhenniveau der erschließenden Straße unzulässig.

Zur Gestaltung von Zufahrten und Lichthöfen dürfen auf einer Fläche von maximal 15 m² Aufschüttungen von bis zu 1,50 m über die natürliche Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen von bis zu 1,50 m unter das Höhenniveau der erschließenden Straße vorgenommen werden, nicht jedoch an der oder den Straßenseiten.

Auf Grundstücken in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße² sind Abgrabungen unter das Höhenniveau der erschließenden Straße unzulässig.

Zur Gestaltung von Zufahrten und Lichthöfen dürfen auf einer Fläche von maximal 15 m² Abgrabungen von bis zu 1,50 m unter das Höhenniveau der erschließenden Straße vorgenommen werden, nicht jedoch an der oder den Straßenseiten.

Die zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen werden eingeschränkt auf die Anwendung bei Lichthöfen, nicht jedoch für Zufahrten. Für Zufahrten ist eine Abgrabung zulässig, sofern die Neigung der Zufahrt maximal 10 % beträgt und nicht zwischen Straßenbegrenzung und Hausfront verläuft, sondern nur neben der Hausfront.

Auf allen Grundstücken innerhalb des Plangebietes darf das jeweils vorhandene natürliche Geländenniveau erhalten bleiben.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rhodt unter Rietburg durch



Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung
Kaiserslautern, im Dezember 2014

 1419 03 Tf FzB/ba

¹ Als ‚bergseitig‘ gilt: Gelände liegt höher als das Straßenniveau.

² Als ‚talseitig‘ gilt: Gelände liegt auf Straßenniveau oder tiefer.

GEMEINDE RHODT UNTER RIETBURG

BEBAUUNGSPLAN

,WEYHERER STRASSE – 1. ÄNDERUNG ‘

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG	1
3 EINORDNUNG DES PLANGEBIETES.....	2
4 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	2
5 NATUR UND UMWELT	4
6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN.....	4

1 AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Rhodt unter Rietburg hat in seiner Sitzung am 05. August 2014 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan ,Weyherer Straße‘ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplans und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‘Weyherer Straße‘ waren die Hauptziele, neues Bauland für örtlich Bauwillige bereit zu stellen. Zum einen sollen zusätzliche Flächen für Wohnraum für bestehenden Eigenbedarf, insbesondere für junge Familien, aus der Gemeinde geschaffen werden. Zum anderen sollen in Anlehnung an die gemischte Nutzungsstruktur der Umgebung Flächen für kleingewerbliche Funktionen örtlicher Gewerbetreibender entstehen.

Mittlerweile liegen konkrete Bauherrenwünsche mit zeitgemäßen Bauformen vor, die teilweise von den Regelungen des Bebauungsplanes abweichen. Mehrfache intensive Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den Bauherren fanden statt. Im Ergebnis werden die Änderungswünsche von der Gemeinde mit getragen. Die Anpassungen betreffen allein Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur städtebaulichen Gestalt der Gebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan führen die vorgenannten Aspekte im Wesentlichen zu Anpassungen im Bereich der Traufhöhen in den Teilgebieten TG1 sowie bei den örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten, Dacheindeckung, Drempele sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Vorhabens ist der bestehende Bebauungsplan ,Weyherer Straße‘ zu ändern. Dabei entspricht die Wahl des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung insbesondere der im Baugesetzbuch formulierten Zielsetzung des § 13a Abs. 2 Nr. 3. Demnach soll im beschleunigten Verfahren ,einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.‘

3 EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Rhodt unter Rietburg nördlich der ,Weyherer Straße‘/Landesstraße 506, die von Rhodt unter Rietburg in westlicher Richtung nach Weyher und im weiteren Verlauf in den Pfälzer Wald führt. Der Standort knüpft im Norden, Westen und Osten an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Realisierung. Die Erschließungsarbeiten werden durchgeführt.

4 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Die Änderungen des Planinhalts beziehen sich auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestalt der Baukörper.

Alle Änderungen wurden zwischen der Gemeinde und den Bauherren abgestimmt und werden von der Gemeinde mit getragen. Der Erhalt des Ortsbildes bleibt gewahrt. Gleichzeitig wird den Bauherren Gestaltungsspielraum für die Errichtung von modernen Bauformen ermöglicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan führen die vorgenannten Aspekte im Wesentlichen zu Anpassungen im Bereich der Traufhöhen in den Teilgebieten TG1 sowie bei den örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten, Dacheindeckung, Drempel sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen.

Das Plangebiet wird mit der Bebauung in der Neugasse einen einheitlichen Bereich bilden.

Maß der baulichen Nutzung

- **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Teilgebiet TG1.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden zur vertraglichen Einbindung der Gebäude in das Ortsgefüge maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Mittlerweile befindet sich das Baugebiet in der Realisierung, die Erschließungsarbeiten werden durchgeführt und ein Vorabzug der Ausführungsplanung zur Straßenerschließung (Stand: März 2013) mit konkreten Höhenangaben liegt vor.

Nach der vorliegenden Straßenplanung sind die Höhendifferenzen Straße – Grundstück im Vergleich der Teilgebiete 1 und 2 (TG1, TG2) geringer als ursprünglich absehbar.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde erkennbar, dass sich je nach der konkreten Höhe des Geländes zur Straße (z.B. höher oder tiefer) für die einzelnen Grundstücke Beschränkungen oder

erweiterte Spielräume ergeben, da nach der Messvorschrift des Bebauungsplanes der untere Bezugspunkt der Traufhöhe auf der Straße (Straßenoberkante) liegt. Gemessen wird auf der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Mit der vorliegenden Änderung werden die maximalen Traufhöhen im Teilgebiet TG1 entsprechend der Lage der Grundstücke zur Straße angehoben. Nicht angehoben wird die Traufhöhe bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Erschließungsstraße.

Die Umsetzung der neu zulässigen Traufhöhen ermöglicht im Zusammenwirken mit der Erhöhung des Drempels (siehe Kapitel ‚Drempel‘ auf Seite 3) eine bessere Ausnutzung des Dachraums im Obergeschoss.

Die Obergrenze der Firsthöhen von 9,0 m sowie die Anzahl der Vollgeschosse (I) bleiben in den Teilgebieten TG1 unverändert.

Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

- **Dachaufbauten**

Grundsätzlich soll den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, eine moderne Form von Gauben mit flacher Dachneigung bei gleichzeitigem Erhalt des Ortsbildes zu ermöglichen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mindestmaß an Deichneigung für Gauben und Zwerchhäuser von 25° entfällt. Die Obergrenze von 45° bleibt weiterhin bestehen.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Höhe der Dachaufbauten wird der Mindestabstand des Firstes der Dachgauben und Zwerchhäuser zu dem des Hauptdaches von 1,50 m im Ursprungsbebauungsplan auf 0,75 m herab gesetzt.

- **Dacheindeckung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan kam der Dacheindeckung, insbesondere der Eingrenzung der Dachfarben, ein besonderes Gewicht zu. Die Erhaltung des traditionellen Erscheinungsbildes des Ortes kann auch mit anderen Materialien als nur Tonziegeln in rot bis rotbraunen Tönen erreicht werden. Die Regelung wurde dahin gehend modifiziert, dass Materialien zugelassen sind, die in ihrem Erscheinungsbild Tonziegeln hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Profilierung gleichkommen. Die Begrenzung auf die rot bis rotbraune Farbe bleibt unverändert.

- **Drempel**

Mit der vorliegenden Änderung wird die Höhe des Drempels von 1,0 m im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 1,50 m angehoben. Die zulässige Traufhöhe ist hierbei nach wie vor einzuhalten. Die Erhöhung des Drempels ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Dachraums im Obergeschoss zu Wohn- oder Büro Zwecken.

- **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Gegenüber den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan werden die Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken –jeweils bezogen auf die bergseitige oder talseitige Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße- erweitert.

Damit in Anlehnung an die umgebende Bebauung in der Neugasse Zufahrten und Lichthöfe besser ausgestaltet werden können, sind -je nach Lage zur Schließungsstraße- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer festgelegten Größenordnung zulässig.

Ohne die Ergänzungen wären für die Neubebauungen aufgrund der Topographie und der Geländebewegungen durch die Straße Zufahrten und Lichthöfe kaum ansprechbar zu gestalten.

Redaktionelle Anpassungen

Mittlerweile liegt ein neues Kataster vor, in dem die Parzellierung der Grundstücke schon enthalten ist. Die im Bebauungsplan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen werden an das Kataster angepasst. Die gegebenen Grundstücksgrößen entsprechen nach wie vor dem dörflichen Charakter und ermöglichen die Ansiedlung von Kleingewerbe.

5 NATUR UND UMWELT

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Durch die vorliegende Änderung wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht auf der Grundlage des Ursprungsplans möglich gewesen wäre. Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant bestehende Baurechte des Ursprungsplans.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren und Abwägung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB eine förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend unterschiedlich gewürdigt. Ein Teil der vorgetragenen Sachverhalte konnte durch redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Die Anregung der Kreisverwaltung auf dem Plan die textlichen Festsetzungen, die Rechtsgrundlagen und die Verfahrensvermerke zu ergänzen, wurde zurück gewiesen. Zur ordnungsgemäßen Ausfertigung des Bebauungsplans ist es nicht zwingend erforderlich, alle Bestandteile, die Rechtskraft erlangen, untrennbar zu einer einheitlichen Urkunde zu verbinden. Es reicht aus, wenn Planurkunde und Textfestsetzungen gesondert ausgefertigt sind, auf dem Plan ein Hinweis über die sonstigen Bestandteile des Bebauungsplans enthalten ist und die Bestandteile physisch miteinander verbunden sind - z.B. in Form einer gebundenen Broschüre vgl. hierzu Kommunalbrief Rheinland-Pfalz zur ‚Ausfertigung‘ i.V.m. OVG Rheinland-Pfalz, 23.10.1997, Az.: 1 A 12163/96.OVG).

Ebenso nicht Rechnung getragen wurde der Anregung der Kreisverwaltung die geänderten Traufhöhen durch Änderung der Nutzungsschablonen festzusetzen und nicht durch Einschrieb in die einzelnen Grundstücksflächen. Da die Bebauungsplanänderung jedoch nur die gegenüber der Ursprungsplanung geänderten Regelungen enthält, wurden zur Klarstellung auch nur diese in der Planzeichnung festgesetzt.

Von der Landwirtschaftskammer und von Seiten der Öffentlichkeit wurden Befürchtungen vorgebracht, dass mit der mittlerweile gegebenen Parzellierung der Grundstücke im Kataster und den Regelungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Anpassungen der Traufhöhe und Erhöhung der Drempele zur besseren Ausnutzung des Dachraumes) das Plangebiet als Wohngebiet und nicht wie festgesetzt als Mischgebiet entwickelt werden soll. Die gegebene Parzellierung und die getroffenen Festsetzungen stehen jedoch einer Ausweisung und einer Realisierung als Mischgebiet nicht entgegen.

Die Parzellierung der Grundstücke wurde, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches (Parzellen 6036, 6037 und 6038), bereits im Rahmen des Ursprungsplanes vorgeschlagen. Hier wurden zwei Parzellen vorgesehen, im Zuge der Umlegung wurden drei Parzellen festgelegt. Die gegebenen Grundstücksgrößen entsprechen nach wie vor dem dörflichen Charakter und ermöglichen die Ansiedlung von Kleingewerbe. Auch die angestrebten Änderungen zur besseren Ausnutzung des Dachraumes sind kein Indiz gegen ein Mischgebiet. Gemischte Nutzungen können auch innerhalb eines Gebäudes untergebracht sein, wie beispielsweise Büroräume im Dachgeschoss. In der Begründung wurde klargestellt, dass die gewählten Änderungen grundsätzlich der besseren Ausnutzung des Dachraumes dienen und nicht allein der 'besseren Ausnutzung des Wohnraumes im Dachgeschoss'.

Vorgetragene Sachverhalte zum Lärmgutachten des Ursprungsbebauungsplanes sind nicht abwägungsrelevant für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Bei einer Bebauungsplanänderung sind in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 5. Senat, Beschluss vom 20.03.2013, Aktenzeichen-5 S 1126/11). Grundsätzlich sollte die Gemeinde jedoch auf den Winzer zugehen und die erforderlichen Sachverhalte klären.

Für das Flurstück 6032 besteht hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe keine Ungleichbehandlung. An der Traufhöhe von 4,5 m wird festgehalten. Eine Erhöhung ist nicht erforderlich, da das betroffene Flurstück tiefer als die Erschließungsstraße liegt und die Traufhöhe nach wie vor erst ab der Straßenoberkante (Bezugspunkt) gemessen wird.

Rechtsfolgen

Soweit durch die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans 'Weyherer Straße' weiterhin.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Rhodt unter Rietburg



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2014

 1419 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rhodt unter Rietburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum aus.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rhodt unter Rietburg hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Rhodt unter Rietburg den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit aus-
gefertigt.

Rhodt unter Rietburg, den

.....
Unterschrift Dienstsigel

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
..... durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

.....
Unterschrift Dienstsigel