

Bebauungsplan

"Grummetwiese, Änderung II"

Ortsgemeinde Albessen



Inhalt:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzungen
3. Planteil
4. Verfahrensvermerke

Bearbeitung:

Verbandsgemeinde Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -

Kusel, im Juli 2013

Harald Peeß

Bebauungsplan

"Grummetwiese, Änderung II"

Ortsgemeinde Albessen



Begründung

Bearbeitung:

**Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -**

Kusel, im Juli 2013

Harald Peeß

1. Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Grummetwiese" in Albessen, der im Jahr 2001 rechtskräftig wurde. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,455 ha und befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Albessen, am Ortseingang aus Richtung Konken. Durch die Planänderung soll künftigen Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude eingeräumt werden unter weitgehender Wahrung der bestehenden städtebaulichen Situation.



Die vorgesehene Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung "Grummetwiese, Änderung II".

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II stimmt mit dem Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne "Grummetwiese" und "Grummetwiese, Änderung I" überein.

3. Planungsziele

Die Planänderung dient der Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation und soll den gegenwärtigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse und zeitgemäße Gebäudegestaltung Rechnung tragen. Die städtebauliche Gesamtkonzeption soll dabei unangetastet bleiben. Hauptziel ist, den künftigen Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen sowie eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

4. Planinhalt und Festsetzungen

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Grummetwiese" und "Grummetwiese, Änderung I" ist eine Bebauung des mittleren Bereichs der Grundstücke mit Haupt- und Nebengebäuden nicht möglich. Um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen soll nun die Bebaubarkeit des mittleren Bereiches der

Grundstücke zwischen der hinteren Baugrenze und der vorderen Grenze der privaten Flächen mit besonderen grünordnerischen Bestimmungen mit untergeordneten

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Spielplätzen u.s.w. ermöglicht werden.

Die maximalen First- und Traufhöhen werden im Dorfgebiet 2 um 0,50 m erhöht. Die maximale Traufhöhe beträgt dann 4,50 m und die maximale Firsthöhe 8,70 m. Die festgesetzten

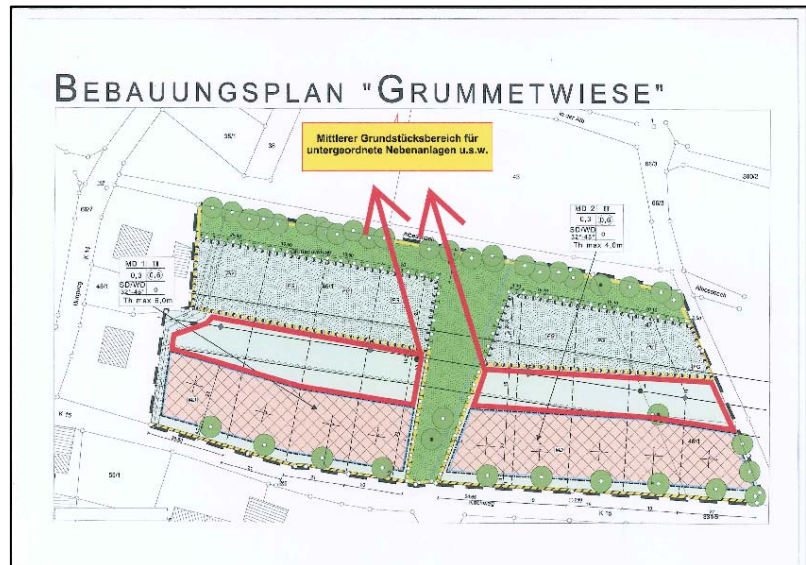
Traufhöhen gelten im gesamten

Geltungsbereich nicht für Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker.

Die Festsetzungen zur Dachform sollen ebenfalls überarbeitet werden. Zur Zeit sind für Hauptgebäude Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 48° vorgeschrieben. Anbauten und Nebengebäude wie Garagen und Carports können ausnahmsweise auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° erhalten; Flachdächer sind nur im Zusammenhang mit einer vollständigen Dachbegrünung erlaubt. Die Dächer der Hauptgebäude sind nun mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 30° bis 48° herzustellen. Für Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports wird keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.

Der Dachüberstand an Giebel- und Traufseite darf künftig einschließlich der Dachrinne einheitlich maximal 1,20 m betragen.

Die Bauherren haben somit noch größere Gestaltungsfreiheiten und die Dachlandschaft kann noch variantenreicher ausgebildet werden. Zudem wird dem Wunsch nach dem verstärkten Einsatz umweltschonender regenerativer Energien dadurch nochmals Rechnung getragen.



5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Durch das Bestehen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Grummetwiese" und "Grummetwiese, Änderung I" waren die Eingriffe im jetzigen Änderungsbereich bisher bereits zulässig. Durch die teilweise Änderung der Festsetzungen hat sich an der Bebaubarkeit nur wenig geändert. Es erfolgt kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II ist mit dem der zur Zeit rechtskräftigen Bebauungspläne identisch. Durch die Überarbeitung der Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Dachgestaltung werden keine bzw. durch die Möglichkeit zur Errichtung von Nebengebäuden im mittleren Grundstücksabschnitt nur unbedeutende neue Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Planänderung nur unwesentlich berührt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erscheinen aus diesem Grund nicht erforderlich.

6. Umweltprüfung

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

7. Verfahren

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grummetwiese, Änderung II" das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Albessen, 31.07.2013

**(Bortscher)
Ortsbürgermeisterin**

Bebauungsplan

"Grummetwiese, Änderung II"

Ortsgemeinde Albessen



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:

**Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -**

Kusel, im Juli 2013

Harald Peeß

Textliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO) -ersetzt Nr. 3.1-

Festlegung der Trauf- und Firsthöhen;

Im Dorfgebiet 1 beträgt die maximale Traufhöhe 6,00 m und die maximale Firsthöhe 12 m.

Im Dorfgebiet 2 beträgt die maximale Traufhöhe 4,50 m und die maximale Firsthöhe 8,70 m.

Als Traufhöhe gilt die Wandhöhe, gemessen von OKFF im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenhaut mit der Dachhaut an der Traufseite.

Als Firsthöhe gilt die gedachte Schnittlinie der Außenwand, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF EG), mit der obersten Dachbegrenzungskante an der Giebelseite.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten im gesamten Geltungsbereich nicht für Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker.

1.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) -ersetzt Nr. 10-

1.2.1 Zweckbestimmung Auebereich

Dieser Auebereich, der auch als "Private Flächen mit besonderen grünordnerischen Bestimmungen" bezeichnet wird, ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.2.2 Sonstige private Grünfläche

Im mittleren Bereich der Grundstücke zwischen der hinteren Baugrenze und der vorderen Grenze der privaten Flächen mit besonderen grünordnerischen Bestimmungen können untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen, Carports, Stellplätze, Spielplätze u.s.w. errichtet werden.

1.3 Garagen und Stellplätze -ersetzt Nr. 12.1-

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1 Dächer -ersetzt Nr. 1-

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° herzustellen. Für Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen, Schuppen, Garagen und Carports wird keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.

2.2 Dachüberstände -ersetzt Nr. 3-

Der Dachüberstand an Giebel- und Traufseite darf einschließlich der Dachrinne maximal 1,20 m betragen.

3 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen in der Planzeichnung der bestehenden Bebauungspläne "Grummetwiese" und "Grummetwiese, Änderung I" bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Soweit Regelungen auf dem früheren BauGB und der früheren BauNVO basieren werden diese durch die Bestimmungen des BauGB und der BauNVO in der zur Zeit geltenden Fassung ersetzt.

Albessen, 31.07.2013

**(Bortscher)
Ortsbürgermeisterin**

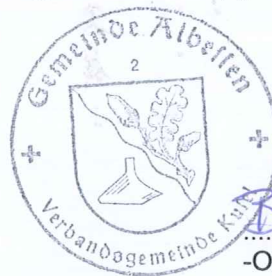
BEBAUUNGSPLAN "GRUMMETWIESE; ÄNDERUNG II"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat von Albessen hat in seiner Sitzung am 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Grummetwiese" bzw. "Grummetwiese, Änderung I" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erneut zu ändern.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde durch Bekanntmachung im "Wochenblatt" vom 20.06.2013 sowie mit Schreiben vom 17.06.2013 gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
3. Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 19.07.2013 gingen keine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
4. Der Ortsgemeinderat von Albessen hat am 29.07.2013 den Bebauungsplan "Grummetwiese, Änderung II" mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

Albessen, 30.07.2013



Berdesche Traude
-Ortsbürgermeisterin-

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Albessen, 31.07.2013



Berdesche Traude
-Ortsbürgermeisterin-

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 12.08.2013



Stephan Grün
-Bürgermeister-