

# 2021

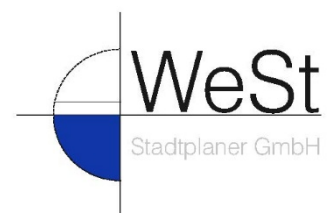
## 2. Änderung Bebauungsplan ‚Auf dem Zilles‘ der Ortsgemeinde Kelberg



**Begründung**

**Entwurf**

**Mai 2020**





## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AUF DEM ZILLES"

### Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN</b>	<b>6</b>
	<b>4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Der rechtswirksame Bebauungsplan ‚Auf dem Zilles‘ setzt einen engen gestalterischen Rahmen, in Bezug auf die Baufenster und damit verbunden die Anordnung der Garagen auf dem Grundstück sowie deren Dachneigung. Die bauliche Umsetzung und jüngsten Nachfragen zeigen, dass vielfach der Wunsch besteht, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

Die Ortsgemeinde möchte diesem Umstand nun Rechnung tragen und die Festsetzungen entsprechend anpassen.

Aus diesem Grund sollen die Baufenster geändert und an den Bestand angepasst werden. Die Textfestsetzungen zur Anordnung der Garagen wird ersatzlos gestrichen. Lediglich der beizuhaltende Stauraum vor den Garagen wird beibehalten.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend den Darstellungen des Stammpplanes.

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist zunächst ein Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat erforderlich.

Da es sich vorliegend um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es sollen durch die Änderung andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.



Der Gemeinderat hat am 19.10.2021 einen Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.



Die Ortsgemeinde Sarmersbach hat die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,94 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 37.333 m <sup>2</sup>
<b>Maßgebende Grundstücksfläche</b>	<b>ca. 37.333 m<sup>2</sup> * 0,4 = 14.933 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahlen ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

### **Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und



b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Zilles“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

---

### 3 LAGE IM RAUM

---

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 4,94 ha und liegt im Nordwesten des Siedlungsgefüges.





Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

### 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Kelberg ist der Änderungsbereich der für die Bebauung vorgesehen ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

## 5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung.

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<b>GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BauNVO</b>	<b>GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BauNVO</b>
GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. BERGSEITIG SIND GARAGEN ALS EINZEL- ODER DOPPELGARAGEN SOWIE ALS KELLERGARAGEN ZULÄSSIG.	



<p>TALSEITIG SIND GARAGEN IN DEN WOHNHAUSKUBUS INTEGRIERT ODER AN DAS WOHNHAUS ANGEBAUT ZULÄSSIG.</p> <p>TALSEITIG SIND FREISTEHENDE GARAGEN NICHT ZULÄSSIG. TALSEITIG MÜSSEN GARAGEN, DIE NICHT IN DEN WOHNUNGSKUBUS INTEGRIERT SIND, IN DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPASST SEIN. WERDEN BERGSEITIG GARAGEN ANEINANDERGEBAUT, DANN SIND SIE IN GRÖSSE, HÖHENLAGE UND ÄUSSERER GESTALTUNG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.</p> <p>DER MIN. ABSTAND ZWISCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MUSS 5.00 m BETRAGEN.</p>	<p>DER MIN. ABSTAND ZWISCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MUSS 5.00 m BETRAGEN.</p>
<p><b>Begründung:</b> Die Baufenster werden an den tatsächlichen Bestand angepasst. Garagen sollen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, um den Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum auf ihren Grundstücken zu ermöglichen.</p>	

<p><b>DACHFORM</b> HAUPTGEBÄUDE SATTELDACH, WALMDACH, UND GEGENEINANDER VERSETZTE PULTDÄCHER GARAGEN BERGSEITIG FLACHDACH BIS 5°</p>	<p><b>DACHFORM</b> HAUPTGEBÄUDE SATTELDACH, WALMDACH, UND GEGENEINANDER VERSETZTE PULTDÄCHER</p>
<p><b>Begründung:</b> Es sollen auch Flachdachgaragen zulässig sein. Diese sind im Bestand bereits vorhanden. Hier soll im Sinne einer Gleichbehandlung auf die Textfestsetzung verzichtet werden.</p>	

## 6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur der erforderlichen Erschließung ist im Änderungsbereich vorhanden. Hier sind keine Anpassungen erforderlich bzw. geplant.

## 7 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.



Diese Begründung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Auf dem Zilles‘ der Ortsgemeinde Kelberg.

Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister

aufgestellt im Auftrag der OG Kelberg durch



---

## 8 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 3 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu be-rücksichti-gen. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflan-zen‘ zu beachten.
- 4 Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-chaelogiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.
- 5 Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau vorgefunden werden, so wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objekt-bezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die vorhandenen Wasser-versorgungs-leitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgäng-lich sind, werden toleriert.
- 6 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abstän-den von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versor-gungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt wer-den.
- 7 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haus-halt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit den-noch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamts. Des Weiteren sind die technischen





Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 11, Seite 488) sowie der bga- Pressedienst (BI-A 507/92).