

Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Mauschbach
vom 06.02.2025

1. Änderung des Bebauungsplanes „Plomb und Felsacker“

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage „Ackerweg“ hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Plomb und Felsacker“ die private Bautätigkeit eingesetzt. Gleichzeitig streben auch Grundstückseigentümer an der Althornbacher Straße eine Wohnbebauung an. Dabei ergeben sich nunmehr für einige Grundstücke aufgrund ihrer Lage Probleme, die bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den bisher durchgeführten Änderungen nicht beachtet worden waren.

Die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet einerseits die Klarstellung der Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen auf den an die Althornbacher Straße angrenzenden Grundstücken in Hanglage sowie die Zulässigkeit von Flachdächern auf Garagen und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan „Plomb und Felsacker“ in seiner Ursprungsfassung setzt die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse fest.

Der letzte Satz unter Ziffer 13.1 Zahl der Vollgeschosse des vorgenannten Bebauungsplans lässt die Annahme zu, dass für alle Grundstücke, die an die „alte“ Ortsbebauung angrenzen, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht wird. Allerdings sind in der Planzeichnung nur ein Teil der talseitigen Anschlussbereiche mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen, während andere Grundstücke mit „I H“ (= Hangbauweise, eingeschossig) gekennzeichnet sind.

Um die Höhe der betroffenen Gebäude zu begrenzen, ist gleichzeitig eine maximal zulässige Traufhöhe über Straßenniveau festzusetzen. Ein Kniestock wäre bei zweigeschossigen Gebäuden ohnehin nicht zulässig.

Die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplans in seiner Ursprungsfassung bzw. in der Fassung der Änderungen 1 bis 3 gelten auch für diese Grundstücke weiterhin.

Des Weiteren soll auch die Festsetzung der Dachform von Garagen und Nebenanlagen derart geändert werden, sodass zukünftig auch Flachdächer errichtet werden dürfen:

Die genannten Anpassungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung und dienen im ersteren Falle nur der Klarstellung. Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde in diesem Fall das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen hier vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Einstellung ins Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt den Ratsmitgliedern vor und der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Die Ratsmitglieder äußern keine Bedenken gegen eine Änderung.

1.1 Änderungsaufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Plomb und Felsacker“. Ziel und Zweck der Planung ist die Klarstellung der zulässigen Vollgeschosse an den Hanggrundstücken der Althornbacher Straße, sowie die Zulässigkeit von Flachdächern auf Garagen und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Plomb und Felsacker, 4. Änderung“.

1.2 Abwicklung im vereinfachten Verfahren

Der Ortsgemeinderat beschließt die Abwicklung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Einstellung ins Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

1.3 Zustimmung zum vorliegenden Planentwurf

Dem Entwurf der 4. Änderung wird zugestimmt.

2. Aufstellung örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept:

Durchführung weiterer Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Mausbach hat die Aufstellung eines örtlichen Hochwasserschutzkonzepts zur Starkregenvorsorge im Jahr 2018 beschlossen. Das Ing.-Büro Dilger, Dahn hat hierfür eine Prioritätenliste aufgestellt.

Als erste der ermittelnden Maßnahme wurde am Wirtschaftsweg über Schulstraße/Ackerweg ein Abfluss errichtet. Des Weiteren wurde durch das Anlegen eines Gehölzstreifens die Erosion gemindert.

Dem Ortsgemeinderat werden die weiteren Maßnahmen, die oberhalb der Althornbacher Straße anstehen, dargelegt.

Ortsbürgermeister Krippleben erläutert den Sachverhalt und gibt an, dass zeitnah ein Ortstermin mit Herrn Daus vom Ingenieurbüro Dilger vereinbart werden soll, um die priorisierten Maßnahmen vor Ort zu besprechen. Die besprochenen Ergebnisse werden dann in der nächsten Sitzung des Ortsgemeinderates vorgestellt. Die Fördermöglichkeiten werden noch von der Verwaltung geprüft. Gegebenenfalls soll ein Förderantrag gestellt werden.

Der Ortsgemeinderat stimmt der Durchführung der genannten Maßnahmen zu.

Der Ortsgemeinderat beauftragt die Verwaltung ein Angebot der Planungsleistungen einzuholen.