

# Ortsgemeinde Dietrichingen



## Teiländerung 1 zum Bebauungsplan „Im Kreuzacker, Im Gärtel und am Wilden Pfaffenbirnbaum“ (Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

vom \_\_\_\_\_

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz über die nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch G. vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

## Übersichtslageplan:








## Planzeichnung

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Pl.Nr. 87/9, 87/2 und 752 in der Ortsgemeinde Dietrichingen, für die gemäß der nachfolgend Planzeichnung die Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Die übrigen zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 16.12.1983 gelten unverändert weiter

## Zeichenerklärung zur nachfolgenden Planzeichnung, M 1 : 500

		Grenze des Geltungsbereiches
		Baugrenze
		überbaubare Grundstücksfläche
		nicht überbaubare Grundstücksfläche,

- 3 -

Maßangaben in Metern



## **Begründung:**

Der Bebauungsplan „Im Kreuzacker, Im Gärtel und Am Wilden Pfaffenbirnbaum“ aus dem Jahr 1983 umfasst neben dem Neubaubereich der heutigen Gustav-Schmenger-Straße auch Teile der ursprünglichen Ortslage, so auch die damals bereits bebauten Grundstücke nördlich der Feldstraße. Für diesen Bereich wurde damals Dorfgebiet festgesetzt.

Hier liegt auch das Anwesen Feldstraße 7, bestehend aus den Flurstücken Plan-Nr. 752 und 87/2. Der Bebauungsplan erstreckt sich nur auf eine Teilfläche des Grundstückes Plan-Nr. 752, die frühere Flurstücksnummer 138.

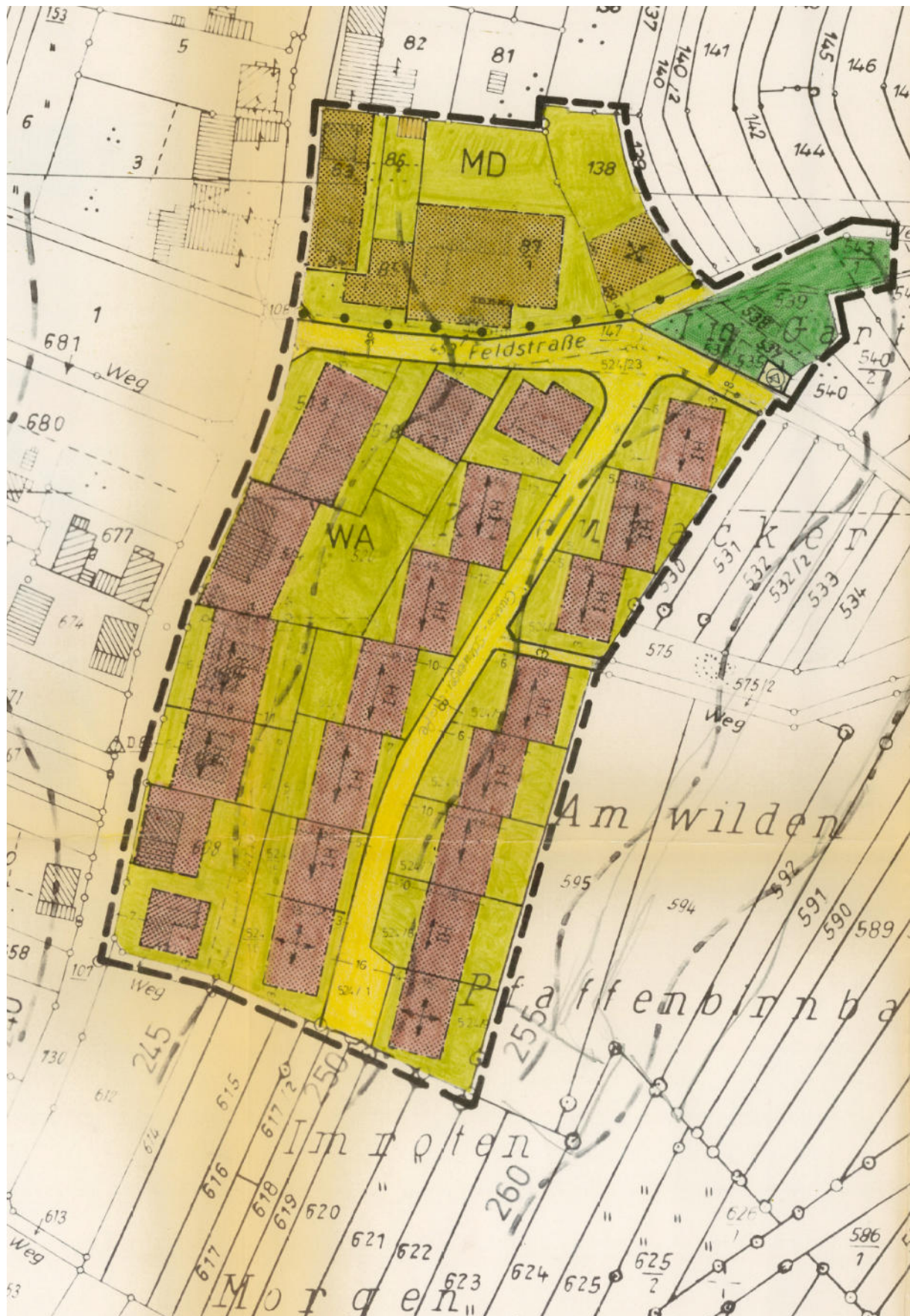
Das für das Anwesen Feldstraße 7 festgesetzte sog. Baufenster innerhalb der Baugrenzen ist im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken im Dorfgebiet zu klein geraten und führt dazu, dass die bauliche Ausnutzbarkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgenutzt werden kann. Durch eine Änderung des Bebauungsplans sollen deshalb die Baugrenzen und damit die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und angepasst werden. Dabei wird auch das heutige Grundstück Plan-Nr. 87/9 einbezogen und werden dort die Baugrenzen an die tatsächliche Bebauung angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch zeichnerische Darstellung der neuen Baugrenzen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt, d.h. sie gelten unverändert weiter.

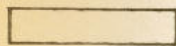
Die Voraussetzungen liegen vor, die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abzuwickeln. Die Neufestsetzung der Baugrenzen für die genannten Grundstücke berührt nicht die Grundzüge der Gesamtplanung, insbesondere wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Auch die angrenzenden Grundstücke sind nicht nachteilig berührt. 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 Abs. 4 BauGB abgesehen.



Ausschnitt der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes (verkleinert dargestellt) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:



## A ZEICHENERKLÄRUNG



Bestehende Bebauung



Bestehende und verbleibende Grundstücksgrenze



Höhenlinie und 267 Flurstücksplannummer

## B ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. GRENZEN



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Grenze des Bebauungsplanes



Grenze der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauNVO vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) berichtigt (BGBl. 1969 S. 11) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764)

WR

Reines Wohngebiet § 3 NVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MD

Dorfgebiet § 5 BauNVO

MD/L

Zulässig für alle Bauvorhaben nach § 5 (2) 1-7

MD/N+G+W

BauNVO, vorwiegend jed. landwirtschaftl. Betr.

MD/W

Zul. für alle Bauvorhaben nach § 5 (2) 2-7 BauNVO

MI

Zul. nur Bauvorh. nach § 5 (2) 3 Wohngeb. mit Nebengeb.

M

Mischgebiet § 6 BauNVO

G

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

### 3. MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 17 und 18 der BauNVO

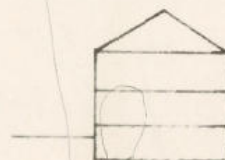
Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,8) § 20 BauNVO

bei Einhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche



1 H = eingeschößig bei Hangge-  
lände mit talwärts zu Wohn-  
zwecken eingebautes Untergeschoß



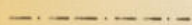
2 H = bis 2 Vollgeschoße  
ohne ausgebautes Keller-  
geschoß

max. 50  
über Terrain

### 4. BAUWEISE (§22 der BauNVO)

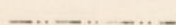


Offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser zu-  
lässig



Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO



Baulinie

§ 23 (2) BauNVO



Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (1) BauNVO



Haupt-  
First-  
richtung



Stellplätze



## 5. BAULICHE ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN FÜR GEMEINDEBEDARF



Flächen für den Gemeindebedarf  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG



Kindergarten



Schule



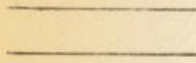
Kirche



Parkplätze



Umformerstation (20 kV)



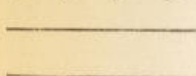
Straßenverkehrs-  
fläche



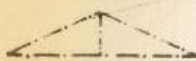
Fußwege



Hochspannungsleitung, Ableitung, Hauptwasserleitung



Geh-, Fahr- oder Lastenweg, § 9 (1) Nr. 3 BBauG



Sichtdreieck an der Straßeneinmündung  
Bebauung oder Bepflanzung nur bis 1,0 m Höhe



Wasserrechtliche Fest-  
setzung § 9 Abs. 4 BBauG



Sportplatz



Grünanlagen  
§ 9 (1) Nr. 3 BBauG



Parkanlage



Kinder-  
spielplatz



private Grünfläche



Schutzfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr.  
14 BBauG für  
Lärmschutz und  
Begrünung  
Friedhof



Dauer-  
Kleingärten



Flächen für  
Forstwirtschaft



## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBauG i.V.m. § 124 LBauO

- Die Dachneigung der Wohngebäude darf bis max  $35^\circ$  betragen, bei Fertighäusern ist bei Ausbau des Dachgeschoßes ein Zuschlag von 10 % zulässig. Bei konventioneller Bauweise kann im Dachgeschoß Drempel bis zu 50 cm erstellt werden. Der Ausbau des Dachgeschoßes, gemessen bei der Raumhöhe von 2,5 m, ist bis  $2/3$  der Grundfläche erlaubt.
- Für jedes Wohngebäude sind je Wohnung 1 Garage und 1 Stellplatz zu erstellen. Die Garage ist in einem Abstand von mind. 5,50 m von der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) zu errichten. Die Fläche vor der Garage ist als Kfz-Stellplatz mit max. 3 % Gefälle anzulegen.  
Garagen im Kellergeschoß sind nur zulässig, wenn die Zufahrtsrampe mit weniger als 8 % angelegt werden kann. Die Zufahrtsrampe darf dabei nicht in den Bürgersteig hineinragen.
- Sonstige Nebengebäude sind nur in 1-geschoßiger Bauweise (Geschoß- und Traufhöhe max. 2,50 m) und eine Größe von  $20 \text{ m}^2$  hinter dem Wohngebäude zulässig. Die Gebäude und Grenzabstände nach §§ 17 und 18 LBauO sind einzuhalten. Die Dächer sind als Flachdach oder max. Dachneigung 10 % auszubilden.
- Ausnahmen und Befreiung  
In Dorfgebieten gilt nicht die Beschränkung für Nebengebäude. Die Baugrenze und Baulinie kann bis 2 m überbaut werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört und die Sichtverhältnisse an Straßenkreuzungen nicht beeinträchtigt werden.

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Gelegenheit zur Stellungnahme Schreiben vom Stellungnahmefrist bis zum	
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Dietrichingen, den	Vogelgesang Ortsbürgermeisterin

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dietrichingen, den

Vogelgesang  
Ortsbürgermeisterin

<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b> durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
---	--