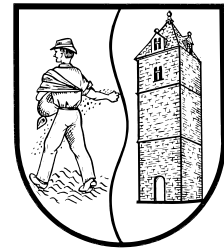


Ortsgemeinde Mausbach



Bebauungsplan „Plomb und Felsacker, 4. Änderung“ (Vereinfachte Änderung)

vom

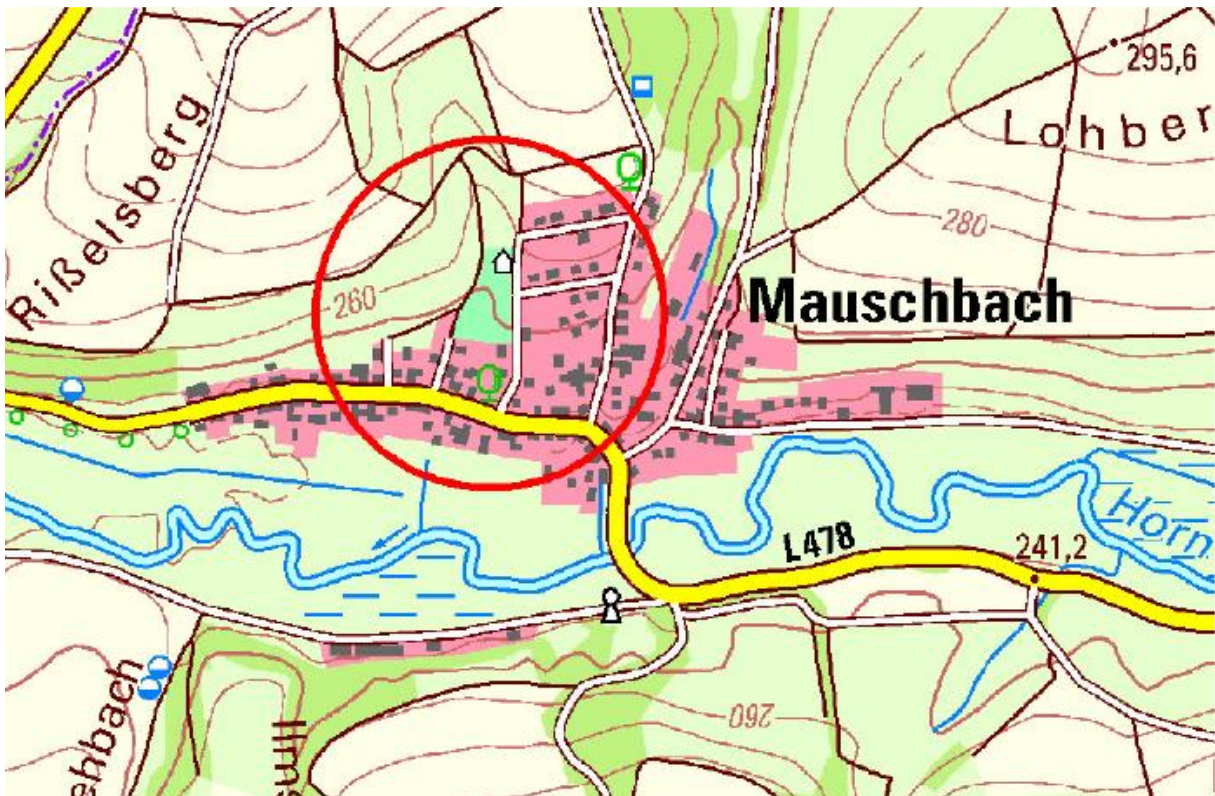
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112))

Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Plomb und Felsacker“ in der Fassung der 3. (vereinfachten) Änderung vom 04.07.2022 wird hiermit sowohl hinsichtlich der Planzeichnung als auch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erneut geändert.




Übersichtslageplan:



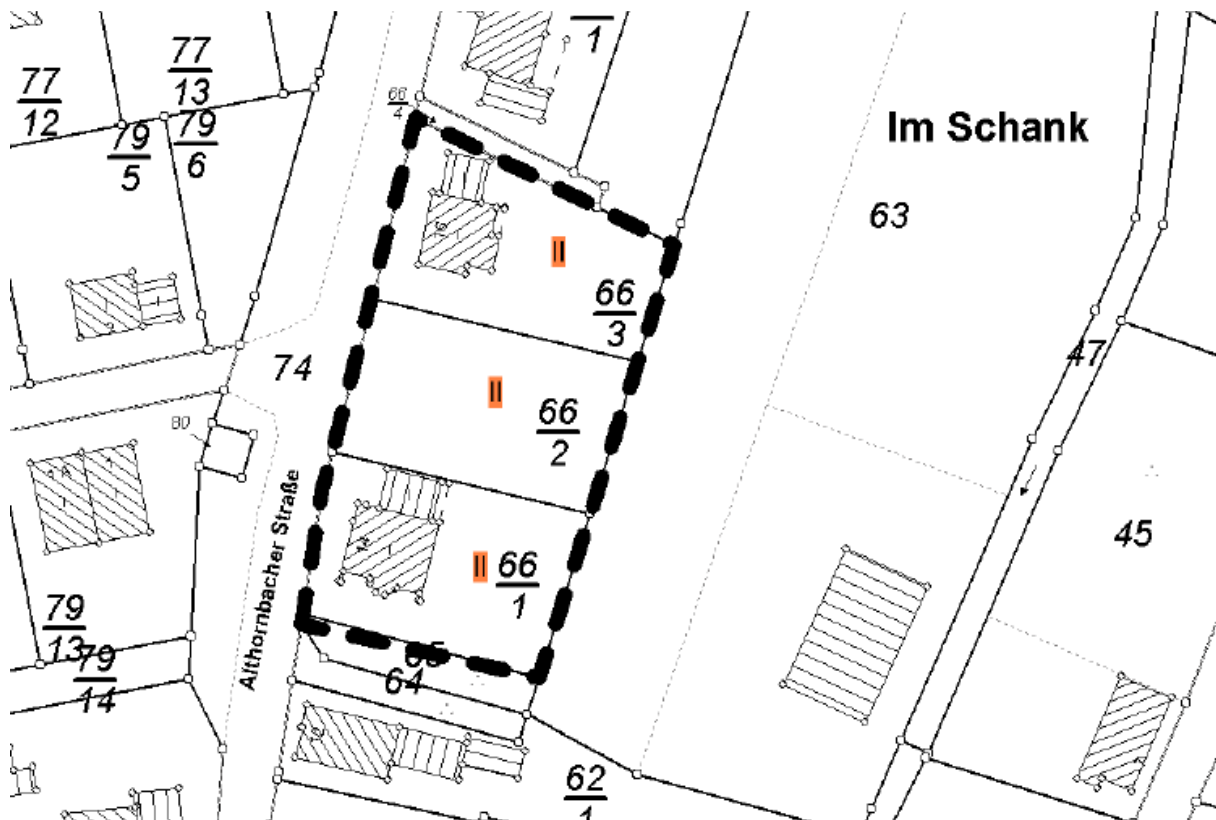
Teil I - Änderung der Planzeichnung

Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die unmittelbar an die ursprüngliche Ortsbebauung angrenzenden Grundstücke im Bereich der Althornbacher Straße. Für die darin liegenden Baugrundstücke wird die Zahl der Vollgeschosse neu geregelt. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

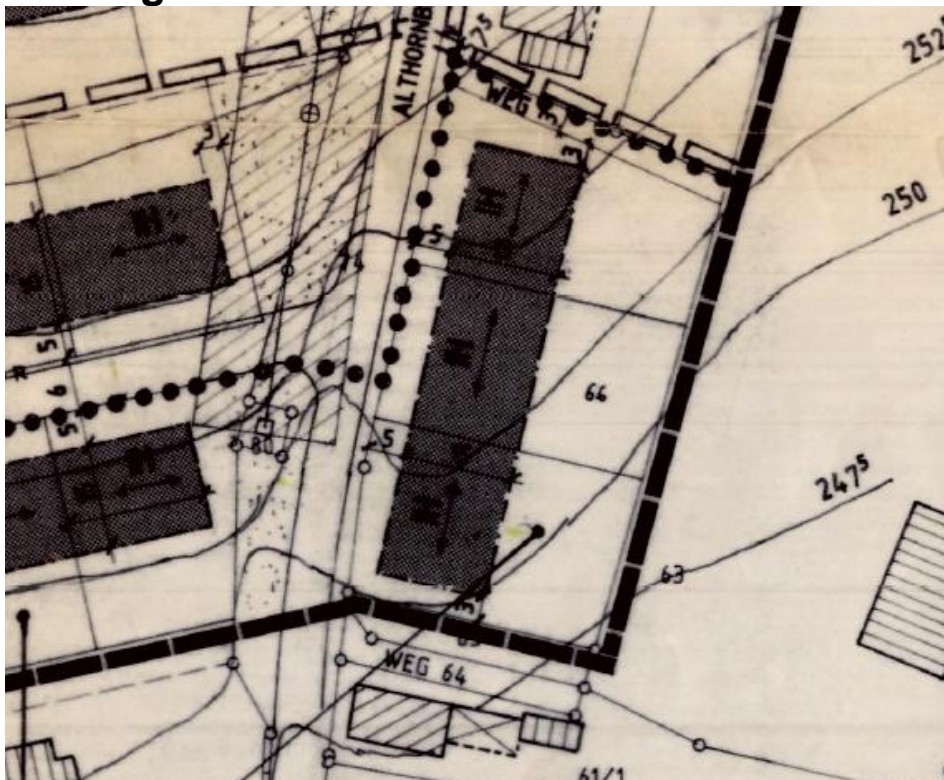
Zeichenerklärung zur nachfolgenden Planzeichnung, M 1 : 1000

		Grenze des Geltungsbereiches
		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Planzeichnung Änderung



Planzeichnung ursprünglicher Bestand für Geltungsbereich



Teil 2 Änderung der textlichen Festsetzungen

I. Änderung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- gilt für den unter Teil 1 bezeichneten Änderungsbereich -

Nr. 13.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen,

bisherige Fassung:

13.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

13.1 Zahl der Vollgeschosse

In den Hanglagen der Planstraßen B und C, sowie im Bereich der bergseitigen Bebauung am Ackerweg, wurde zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine sogenannte IH-Bauweise festgesetzt (Hangbauweise, eingeschossig). Dies bedeutet, daß im Sinne der LBauO nur 1 Vollgeschoß zulässig ist, wobei der talseitige Ausbau des Untergeschosses, sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu jeweils 1 Wohnung möglich ist.

Das Unter- sowie das Dachgeschoß dürfen dabei nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erreichen.

Bei den talseitigen Anschlußbereichen an die bestehende Dorfrandbebauung ist eine zweigeschossige Bauausführung, jedoch ohne Kniestock, vorgesehen.

wird im Rahmen der vorliegenden Änderung wie folgt ergänzt:

Talseitige Anschlußbereiche an die bestehende Dorfrandbebauung sind auch die Grundstücke Plan-Nr. 66/1, 66/2 und 66/3 an der Althornbacher Straße. Hier wird gemäß der Darstellung in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt sowie eine zulässige Traufhöhe von maximal 5,50 Meter über dem Bezugspunkt bestimmt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte.

II. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- **gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Plomb und Felsacker**

Nr. 2.1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,

bisherige Fassung:

2.1.1 Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer und Walmdächer oder aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen und Nebenanlagen eine geringere Dachneigung bis 15° zugelassen werden.

wird im Rahmen dieser Änderung wie folgt neugefasst:

2.1.1 Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer und Walmdächer oder aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen bis zu 0° (Flachdach) zulässig.

[illegible]

Begründung:

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

13.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

13.1 Zahl der Vollgeschosse

In den **Hanglagen** der Planstraßen B und C, sowie im Bereich der bergseitigen Bebauung am Ackerweg, wurde zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine sogenannte IH-Bauweise festgesetzt (Hangbauweise, eingeschossig). Dies bedeutet, daß im Sinne der LBauO nur 1 Vollgeschoß zulässig ist, wobei der talseitige Ausbau des Untergeschosses, sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu jeweils 1 Wohnung möglich ist.

Das Unter- sowie das Dachgeschoß dürfen dabei nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erreichen.

Bei den **talseitigen** Anschlußbereichen an die bestehende Dorfrandbebauung ist eine zweigeschossige Bauausführung, jedoch ohne Kniestock, vorgesehen.

Der letzte Satz dieser Vorschrift 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 insbesondere im Ackerweg und in der Straße Auf dem Felsacker die talseitigen Grundstücke mit „I H“ (= Hangbauweise, eingeschossig) gekennzeichnet sind.

Im Rahmen der 3. Änderung hat die Ortsgemeinde diese Unstimmigkeit für den Bereich der talseitigen Grundstücke an den Straßen Auf dem Felsacker und Ackerweg bereinigt. Die Notwendigkeit zur Anpassung besteht auch für den Bereich der Grundstücke Plan-Nr. 66/1, 66/2 und 66/3 an der Althornbacher Straße. Insbesondere im Falle einer Bebauung ohne Keller sollte hier die Möglichkeit bestehen, zwei Stockwerke als Vollgeschosse auszubilden. Um die Höhe der betroffenen Gebäude im Rahmen zu halten, 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.

Da bereits der ursprüngliche Bebauungsplan die Absicht dokumentierte, für die „talseitigen Anschlussbereiche an die bestehende Dorfrandbebauung“ eine zweigeschossige Bauausführung zu ermöglichen, diese Absicht durch die zeichnerische Darstellung jedoch nicht vollständig übernahm, dient die entsprechende Änderung der Klarstellung und berührt nicht das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes. Die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe über Straßenniveau bewirkt, dass das Maß der baulichen Nutzung insgesamt im vorgegebenen Rahmen verbleibt. Die Grundzüge der Planung werden deshalb nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Gemäß § 13 BauGB kann die Ortsgemeinde 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.

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.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	06.02.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2025
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	06.02.2025
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Bekanntmachung am Auslegung vom bis zum	17.02.2025 – 21.03.2025
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Mauschbach, den	Krippleben Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

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

Mauschbach, den

Krippleben
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am