

# Ortsgemeinde Großsteinhausen



## **Bebauungsplan „Oben an der Kirche, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ (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 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184 ) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112))

### **Allgemeines:**

Der Bebauungsplan „Oben an der Kirche, 2. Erweiterung“ ist nach Bekanntmachung am 10.02.2022 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich Flächen für Allgemeine Wohnbebauung und für Mischgebiete fest. Durch die vorliegende 1. Vereinfachte Änderung werden textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert und ergänzt. Die Planzeichnung sowie übrigen Textfestsetzungen in der bisherigen Fassung gelten unverändert weiter.

## Übersichtslageplan:

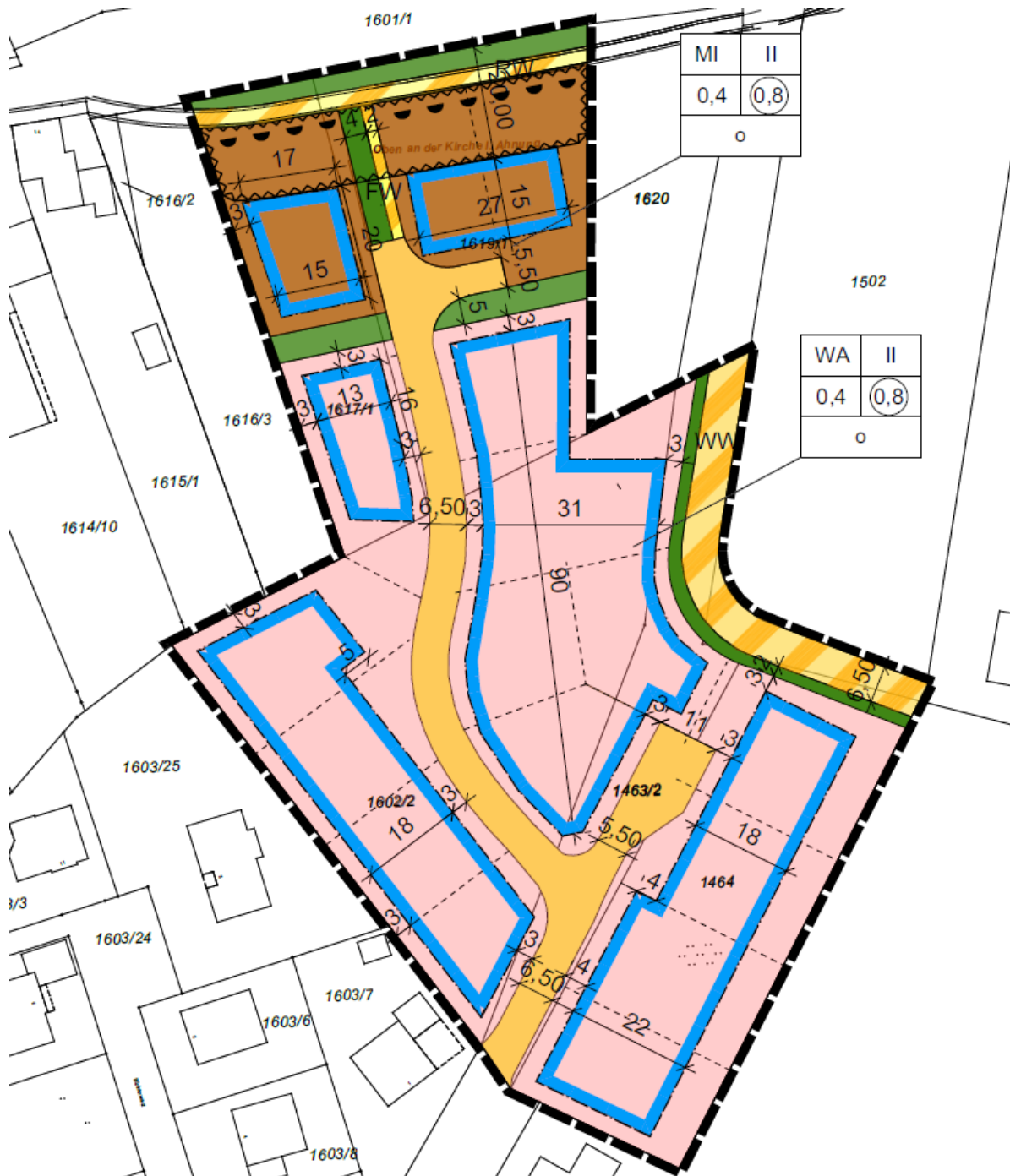


## Teil I - Planzeichnung

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

<u>Art der baulichen Nutzung</u>		<u>Verkehrsflächen</u>	
	Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsfläche
	Mischgebiet		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WW: Wirtschaftsweg, RW: Radweg, FW: Fußgängerweg)
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>II</b>	Anzahl der Vollgeschosse		Sichtdreiecke
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl	<u>Grünflächen</u>	
<b>0,8</b>	Geschossflächenzahl		öffentliche Grünfläche
<u>Bauweise</u>		<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	offene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Baugrenze		Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
			vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
			Fächen die von Bebauung freizuhalten sind

## Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes (verkleinert dargestellt):



## Teil 2 Änderung der Textlichen Festsetzungen

### „A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**In Nr. 2.4 wird die bisherige Traufhöhe für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets von 6,25 m auf 7,25 m erhöht.**

#### **(neu) 2.4. Höhe baulicher Anlagen**

Die Traufhöhe der Vollgeschosse darf für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets ein Maß von **7,25 m** sowie für den Bereich des Mischgebiets ein Maß von 7,75 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnmitte rechtwinklig gemessen zur Mitte des Hauptgebäudes.

**In Nr. 5 wird die bisherige Festsetzung durch einen zweiten Satz „§23 Abs. 5 BauNVO bleibt ansonsten unberührt.“ ergänzt.**

#### **(neu) 5. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden, sofern sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. **§23 Abs. 5 BauNVO bleibt ansonsten unberührt.**

### **Begründung:**

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oben an der Kirche, 2. Erweiterung“ die private Bautätigkeit eingesetzt. Dabei ergeben sich nunmehr für einige Grundstücke aufgrund ihres Zuschnittes und der Lage oberhalb der Erschließungsstraße Probleme, die bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beachtet worden waren. Insbesondere stellt sich die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte Traufhöhe als zu gering dar.

Des Weiteren ist eine Errichtung von Garagen außerhalb der bestehenden Baugrenzen geplant. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist eine Errichtung von Garagen auch außerhalb der in einem Bplan festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich möglich, soweit der Bebauungsplan diesbezüglich keine anderweitige Festsetzung trifft. Der hier vorliegende Bplan schließt eine Bebauung von Garagen außerhalb der Baugrenzen zwar nicht aus, jedoch enthält er die Vorgabe, wonach Stellplätze nur außerhalb errichtet werden dürfen, sofern sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Garagen können auf der Grundlage von §23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn im Bplan ergänzend zum Ausdruck kommt, dass dies der Planungswille der Ortsgemeinde ist. Dies wäre mit einer ergänzenden Klarstellung und Aufnahme des Hinweises „§23 Abs. 5 BauNVO bleibt ansonsten unberührt.“ möglich.

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	20.11.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.12.2024
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	02.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.12.2024 Veröffentlichung vom 09.12.2024 bis 17.01.2025	
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Großsteinhausen, den _____	Volker Schmitt, 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 Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Großsteinhausen, den \_\_\_\_\_

Volker Schmitt,  
Ortsbürgermeister

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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