



Ortsgemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan „Am Weinhübel, 3. Änderung“

Satzung September 2014

-Textliche Festsetzungen-

-Begründung-



Hinweis

Die Bestimmungen der vorliegenden 3. Änderung beziehen sich ausschließlich auf die bauordnungsrechtlichen gestalterischen Festsetzungen zu den „Stützmauern und Einfriedungen“ Ziffer 12.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden durch die 3. Änderung lediglich die unter Ziffer 12 gemachten Festsetzungen zu den „Stützmauern und Einfriedungen“ geändert.

Die Erforderlichkeit der Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht gegeben, da durch die Änderung die gemachten Anregungen der Bauherren zur möglichen Höhe der Stützmauern und Einfriedungen Rechnung getragen werden soll.

Die übrigen Festsetzungen sind von der 3. Änderung nicht betroffen und gelten uneingeschränkt fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Am Weinhübel 1. Änderung“ und der südlichen Erweiterung „Am Weinhübel 2. Änderung 1. Erweiterung“ sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Insofern gelten diese uneingeschränkt fort.

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf die unter Ziffer 12 geänderten Teile. Die räumlich und sachlich nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten uneingeschränkt fort.

Textliche Festsetzungen

12. Stützmauern und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe für Stützmauer inklusive Einfriedungen darf max. 1,5 m nicht überschreiten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in § 8 Abs.8 LBauO wird verwiesen.

Bezugshöhe für Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte).

An den an öffentlichen Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser angrenzenden Grundstücksseiten sind Stützmauern unzulässig. Höhenmäßige Geländeanpassungen sind hier in Form von Böschungen auszuführen.

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:

- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen



(z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,

- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe).

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig. Schnitthecken die zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze dienen, dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.

Bezüglich der Höhe von Stützmauern und Einfriedungen wird auch auf die einschlägigen Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes RLP verwiesen.

Die Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen nach §§ 44 bis 52 Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten und die Pflanzabstände einzuhalten.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Kleinfischlingen,
Verbandsgemeinde Edenkoben
Edenkoben, im September 2014



Begründung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im „vereinfachten Verfahren“ von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bestandteilen nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Am Weinhübel 1. Änderung“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 10.01.2012 beschlossen und zum 19.01.2012 in Kraft gesetzt. Die südliche Erweiterung „Am Weinhübel 2. Änderung 1. Erweiterung“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2013 beschlossen und zum 19.12.2013 in Kraft gesetzt. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kleinfischlingen. Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen vor. Im Geltungsbereich sind in erster Linie Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nachdem im Plangebiet mittlerweile mit den Bauarbeiten begonnen wurde, haben die Bauherren angeregt, dass die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu den Stützmauern und Einfriedungen geändert werden, da nach derzeitiger Regelung in Ziffer 12 des Bebauungsplanes Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m und Einfriedungen bis max. 1,0 m, sowie eine Addition von beidem zulässig sind.

Insoweit können Einfriedungen bis 1,5 m entstehen.

Diese Regelung führt dazu, dass nicht nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen sondern auch an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Einfriedungen in ihrer Höhe, gegenüber den allgemeinen Regelungen der Landesbauordnung (max. 2 m), beschränkt werden.

Mit der Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Einfriedungen mit einer Höhe, gemäß den allgemeinen Regelungen der Landesbauordnung von max. 2 m zu errichten.

Stützmauern und Einfriedungen dürfen an den genannten Grundstücksgrenzen zukünftig maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden. Auf die Regelungen in § 8 Abs. 8 LBauO und die einschlägigen Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes RLP wird verwiesen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen zu den Stützmauern und den Einfriedungen sollen durch das Planverfahren geändert werden. Dazu ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich.

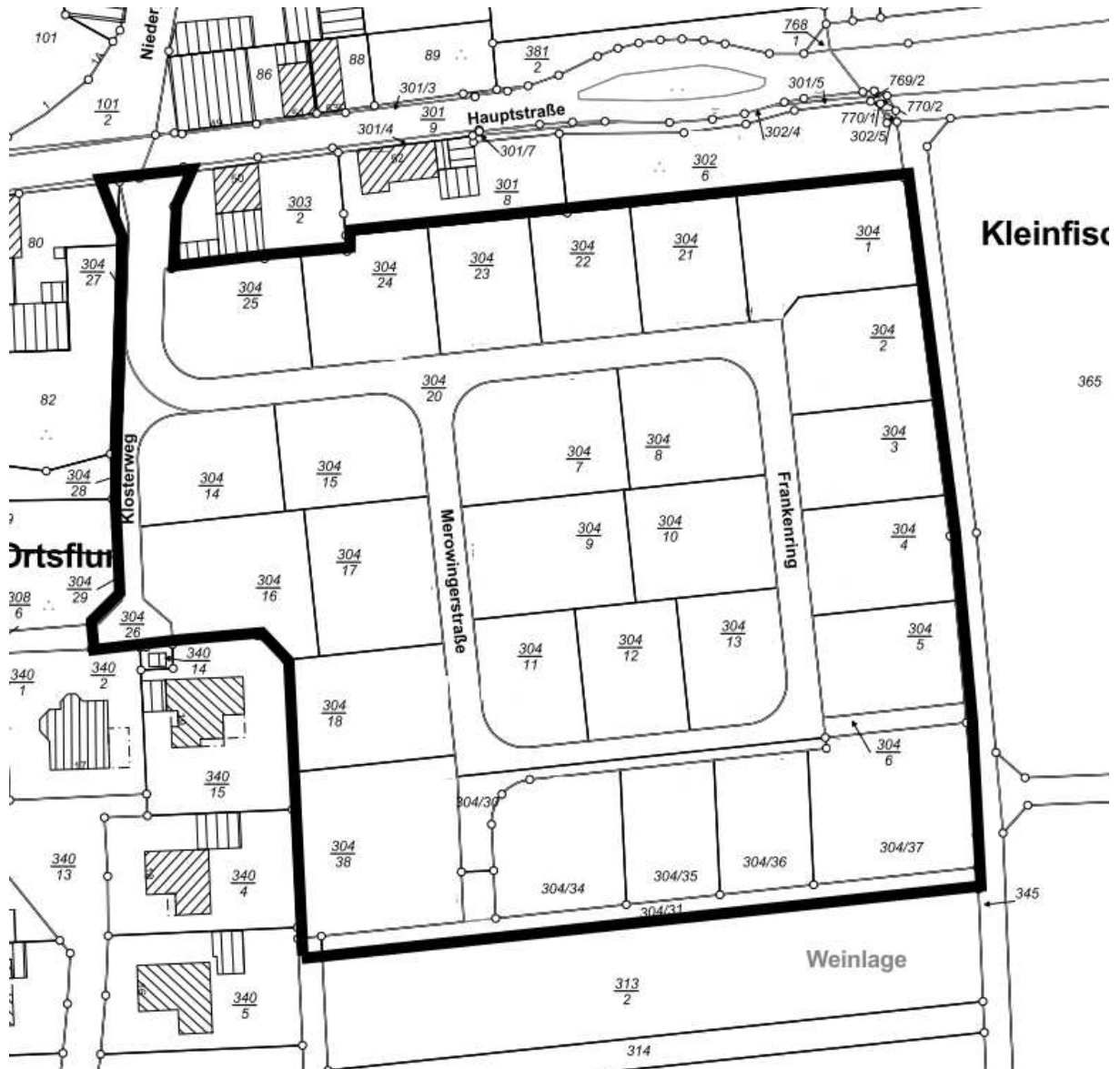
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kleinfischlingen hat daher in seiner Sitzung am 14.07.2014 die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind von der Planänderung nicht betroffen.



2 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weinhübel“ 1. Änderung und 2. Änderung, 1. Erweiterung.



Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind von der vorliegenden dritten Änderung nicht betroffen.

Der sachliche Geltungsbereich der Textfestsetzungen betrifft Bestimmungen zu den Stützmauern und Einfriedungen geregelt unter Ziffer 12 des Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf die im Folgenden beschriebenen geänderten Teile. Die räumlich und sachlich nicht betroffenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans gelten uneingeschränkt fort.



3 Inhalte der Änderung

Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes:

12. Stützmauern und Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die genannten maximalen Höhen für Stützmauern und Einfriedigungen dürfen addiert werden.

Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Stützmauern und Einfriedigungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.

An den an öffentlichen Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser angrenzenden Grundstücksseiten sind Stützmauern unzulässig. Höhenmäßige Geländeanpassungen sind hier in Form von Böschungen auszuführen.

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:

- Natursteinmauern,*
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,*
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe)*

Für Einfriedigungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedigungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedigung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedigungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.



Durch die 3.Änderung wird die textliche Festsetzung unter Ziffer 12 Stützmauern und Einfriedungen wie folgt geändert, die eingefügten textlichen Änderungen sind unterstrichen dargestellt, der durch die 3. Änderung entfallene Wortlaut ist *kursiv* und *gestrichen* dargestellt. Der restliche Festsetzungstext bleibt unverändert.

12. Stützmauern und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze, sind Stützmauern ~~sind~~ bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die genannten maximalen Höhen für Stützmauern und Einfriedungen dürfen addiert werden. Die Gesamthöhe für Stützmauer inklusive Einfriedungen darf max. 1,50 m nicht überschreiten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in § 8 Abs.8 LBauO wird verwiesen.

Bezugshöhe für ~~die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende~~ Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); ~~Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.~~

An den an öffentlichen Flächen zur Behandlung von Niederschlagswasser angrenzenden Grundstücksseiten sind Stützmauern unzulässig. Höhenmäßige Geländeanpassungen sind hier in Form von Böschungen auszuführen.

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:

- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe)

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig. Schnitthecken die zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze dienen, dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.

Bezüglich der Höhe von Stützmauern und Einfriedungen wird auch auf die einschlägigen Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes RLP verwiesen.

Die Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen nach §§ 44 bis 52 Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten und die Pflanzabstände einzuhalten.



4 Natur und Umwelt

Nachdem die Änderung lediglich die Stützmauern und Einfriedungen tangiert gilt insofern § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, der bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die mit der Ursprungsplanung einhergehende Zulässigkeit von Eingriffen sowie die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen waren im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes abgehandelt worden.

Geänderte Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaftsbild/Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Durch keine der Änderungen werden negative planungsbedingte Auswirkungen auf Umweltbelange oder das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Dies gilt auch deshalb, da die jetzt möglichen Veränderungen im Kontext des Baugebietes zum einen kein erkennbares Gewicht haben und zum anderen die zentralen Vorschriften der Ursprungsplanung weiterhin gelten.

5 Verfahren

Im durchgeführten vereinfachten Verfahren wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten sowie einer Umweltprüfung abgesehen.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Kleinfischlingen erfolgen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Kleinfischlingen,
Verbandsgemeinde Edenkoben
Edenkoben, im September 2014



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kleinfischlingen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2014 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 17.07.2014 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.07.2014 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 25.08.2014.

4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 17.07.2014 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

5. Auslegung des Planentwurfs:

Der Planentwurf zur Änderung mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2014 bis 25.08.2014 aus.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2014 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. Beschluss des Änderungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen den Änderungsplan in seiner Sitzung vom 02.09.2014 als Satzung beschlossen.



8. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Kleinfischlingen, den

Regina von Nida
Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

Kleinfischlingen, den

Regina von Nida
Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel