

GEMEINDE UELVERSHEIM

in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan AM SASSELBACH

1. und 2. BA, 3. Änderung

1. BEGRÜNDUNG
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand Offenlage/05.05.2020

PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde UELVERSHEIM beabsichtigt, den im Jahre 2010 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan AM SASSELBACH erneut zu ändern, um bezüglich der zulässigen Höhenlage von Nebenanlagen/Garagen eine höhere Rechtssicherheit zu erreichen.

Da sich die 3. Änderung auf den gesamten Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht und somit innerhalb der Ortslage im sog. Innenbereich liegt, wird die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zwar Festsetzungen zur Höhenlage von Haupt- und Nebengebäude, jedoch keine Festsetzungen zu der Höhenlage von Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Gemäß § 8 (9) LBauO dürfen an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen Nebenanlagen, Carports und Garagen errichtet werden, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m und Giebel an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Geländeoberfläche ist in § 2 (6) LBauO als die Fläche definiert, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche. Da der Bebauungsplan AM SASSELBACH keine Festsetzungen zur Höhenlage von Nebenanlagen, Carports und Garagen enthält, ist somit für die Höhe das natürliche Gelände maßgebend. Da die Erschließungsstraßen aus entwässerungstechnischen Gründen um etwa 0,50 m angehoben werden mussten, ergibt sich nun für eine grenzständige Garage, die eine maximale Wandhöhe von 3,20 m über dem natürlichen Gelände aufweisen darf, eine zulässige Höhe von nur etwa 2,70 m über dem neuen, aufgeschütteten Straßenniveau.

Um diese Situation zu bereinigen und Rechtssicherheit bezüglich der Höhenlage von Nebenanlagen, Carports, Garagen und offenen Garagen zu erlangen, wird folgende planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO + § 10 (2) LBauO

- **Für die Höhe von Nebenanlagen, Carports + Garagen wird als unterer Bezugspunkt (= Geländeoberfläche i. S. des § 2 (6) LBauO) die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rück-springende Bauteile) bezogenen Mittelachse der Nebenanlage, des Carports, der Garage oder der offenen Garagen festgesetzt.**

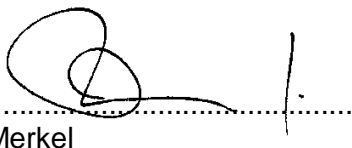
Alle sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, Bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe in Natur oder Landschaftsbild verbunden.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 05.05.2020



Merkel

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 (1) BauNVO + § 10 (2) LBauO

- Für die Höhe von Nebenanlagen, Carports, Garagen und offene Garagen wird als unterer Bezugspunkt (= Geländeoberfläche i. S. des § 2 (6) LBauO) die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse der Nebenanlage, des Carports, der Garage oder der offenen Garage festgesetzt.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. GÜLTIGKEIT VON FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES

- Alle weiteren, mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geänderten oder ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie Hinweise/Empfehlungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlicher Bestimmungen: geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Bebauungsplan AM SASSELBACH – 1. und 2. BA, 3. Änderung

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) i.d.F. vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde UELVERSHEIM hat am gem. § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat der Gemeinde UELVERSHEIM hat amdie öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vombis einschließlichzu jedermanns Einsicht.

4. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde UELVERSHEIM in seiner Sitzung amalle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde UELVERSHEIM hat in seiner Sitzung amdie Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

UELVERSHEIM, den

Gemeinde UELVERSHEIM

.....
BAUMGARTEN
Ortsbürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.