



- ENTWURF -

Satzung

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ der Ortsgemeinde Steinweiler gemäß § 13 Baugesetzbuch

Aufgrund der §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinweiler in seiner Sitzung am _____ die folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ beschlossen:

Artikel 1

Umfang der bauordnungsrechtlichen Änderung

Der Bebauungsplan „Rappengärten III“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB dergestalt geändert:

Ziffer 2. „Einfriedungen“ der textlichen Festsetzungen, Abschnitt II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften, wird in folgenden Punkten neu gefasst:

2.2

An den Süd- und Westseiten der Baugrundstücke sind Einfriedungen gegen die öffentlichen Flächen bis max. 2 m Höhe an der Grundstücksgrenze zugelassen.

2.5

Zulässige Einfriedungen sind aus nicht störenden Materialien herzustellen; reflektierende Materialien sowie eine grelle Farbgebung sind unzulässig. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie vorgepflanzt werden. Tote Einfriedungen ab 1,5 m Höhe sind zu begrünen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ sowie der 2. vereinfachten Änderung „Rappengärten III“ bleiben unverändert.

Artikel 2

Begründung

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bebauungsplan „Rappengärten III“ wurde 1982 als Satzung beschlossen. Auf der ca. 4,2 ha großen Fläche südlichen Ortsrand von Steinweiler ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Fertigstellung des Verkehrskreisels am südöstlichen Ortseingang, Landesstraße L554, wurden vermehrt Anfragen zu einer abweichenden Einfriedungshöhe im rückwärtigen Bereich durch die direkt betroffenen Anwohner gestellt. Die Anwohner fühlen sich aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt und sehen sich angesichts der derzeit geltenden Festsetzungen nicht imstande, einen ausreichenden Sicht- und Lärmschutz herzustellen. Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht Einfriedungen gegen die öffentlichen Flächen von max. 1 m Höhe an den Süd und Westseiten der Baugrundstücke, bzw. – mind. 1 m davon abgerückt – von 1,5 m Höhe.

Mit der auf die nördlich der L554 gelegenen Baugrundstücke begrenzten Änderung möchte die Ortsgemeinde Steinweiler den Anliegern die Möglichkeit geben, ihre Grundstücke mit einer 2 m hohen Einfriedung gegen die öffentlichen Flächen zu versehen. Das Begrünungsgebot ab 1,5 m Höhe leitet sich aus der Dorferneuerungsplanung der Ortsgemeinde Steinweiler (Begrünung der Ortsränder) ab.

Ziel der Festsetzung ist es, den Wünschen der Anlieger Rechnung zu tragen und die Sicherung der privaten Abschirmungsbedürfnisse entsprechend zu würdigen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 2753/7, 2753/8, 2753/9, 2753/10 und 2753/11; der Geltungsbereich ist wie nachfolgend dargestellt umgrenzt:



Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2. Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Des Weiteren ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sämtliche von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte und sonstige städtebaulichen Planungen sind zudem zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

3. Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Rappengärten III“ sowie der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“, werden bei der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ bis auf die in Artikel 1 genannten Änderungen beibehalten.

4. Auswirkung der Planung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ verursacht keine grundlegenden städtebaulichen Veränderungen.

Da sich weder die Überbaubarkeit der Grundstücke noch der maximal zulässige Versiegelungsgrad verändert, hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat daher insgesamt keine negativen Auswirkungen.

5. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde Steinweiler beabsichtigt mit der 3. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rappengärten III“ die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke im Einklang mit gestalterischen Grundsätzen zu gewährleisten. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss	04.06.2020
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.10.2020
3. Bürgerbeteiligung	09.11.2020 bis 11.12.2020
4. Anhörung Träger öffentlicher Belange	bis 11.12.2020
5. Beschlussfassung über die Widersprüche während der Auslegung	
6. Satzungsbeschluss	

Ausfertigungsvermerk:

Das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Steinweiler überein.

Steinweiler, den

Michael Detzel
Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Rappengärten III“ ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kandel ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Steinweiler, den

Michael Detzel
Ortsbürgermeister