

Gemeinde Rohrbach

2. Änderung des Bebauungsplans "Aßgärten / Auf der Höchst 2006" im Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung



**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: (0631) 36 158-0
TELEFAX: (0631) 36 158-22
E-MAIL: buero@bbp-kl.de
INTERNET: www.bbp-kl.de



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Assgärten / Auf der Höchst 2006" der Gemeinde Rohrbach

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung und zur Begründung zur 1. Änderung zu verstehen.

1 Planungsanlass | Gegenstand und Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan „Assgärten / Auf der Höchst“ der Ortsgemeinde Rohrbach ist rechtskräftig und hat bereits ein Änderungsverfahren durchlaufen. Das Plangebiet ist erschlossen und wird derzeit bebaut.

Für die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 6459 bis 6466 schreibt die rechtskräftige Planfassung eine Bebauung mit Hausgruppen vor (Nutzungsschablone A1). Die Traufhöhe ist mit max. 4,50 m festgesetzt und die Dachneigung mit 37°.

Die Eigentümerin der in Rede stehenden Grundstücke hat beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der Bereich A1, ebenso wie die westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke, mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden kann. Begründet ist dies damit, dass die Bauplatznachfrage gezeigt hat, dass das Interesse schwerpunktmäßig auf der Einzelhausbebauung liegt. Auch habe die Überplanung mit 8 Reihenhäusern gezeigt, dass aufgrund der geringen Traufhöhe und der Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit insbesondere im Bereich der Mittelhäuser aufgrund der beiderseitigen Grenzbebauung sehr beengte Verhältnisse entstehen.

Die Ortsgemeinde Rohrbach beabsichtigt daher, den Bereich dahingehend zu überplanen, dass die in Rede stehenden Grundstücke der Nutzungsschablone A2 zugeschlagen werden und hat zu diesem Zweck beschlossen, den Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren zu ändern. Nach dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Es ist Pflichtaufgabe der Gemeinde, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung artikulieren sich hierbei über die Nachfrage. Die Gemeinde Rohrbach geht daher mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein.

Die Planänderung beschränkt sich auf die Neufestsetzung der Nutzungsschablone A2 und die Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche auf den in Rede stehenden Grundstücken. Dadurch wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Die vorgesehene Traufhöhe von max. 4,50 m, die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bleiben unverändert.

Durch die Planänderung erhöht sich lediglich die zulässige Dachneigung von bislang 37° auf nunmehr 30-45°. Dies entspricht der Dachneigung in den direkt angrenzenden Bauge-



bieten. Damit ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die textlichen Festsetzungen der bislang rechtgültigen Planfassung werden unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

2 Umweltverträglichkeit der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung keine neue Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

3 Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen

Die unter Punkt 1 aufgeführten Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz, so dass abwägungserhebliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden.

4 Durchführung des Änderungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13 BauGB

Durch die vorgesehenen Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren erfolgt daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung.

5 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Aufstellungsvermerk:

Bearbeitung durch

Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, im Januar 2012