

Stadt Kyllburg

3. Änderung des Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Begründung
Stand: 6. Mai 2024**

Entwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ der Stadt Kyllburg bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ in den Teilen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RP).

Zudem wurde Punkt 3. „Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“ aktualisiert und ergänzt. Punkt 4. „Anhang zu den textlichen Festsetzungen“ wurde nicht verändert.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung klammert das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schodenbrunnen“ aus. Dieser gilt unverändert fort. Einzelheiten zum Geltungsbereich der 3. Änderung sind der Begründung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

In der Entwurfsfassung sind zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen die textlichen Festsetzungen in einer Form enthalten, in der Streichungen bisheriger Festsetzungen durchgestrichen und Ergänzungen/Neufassungen unterstrichen dargestellt sind.

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“

Inhalte der Änderung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Beim Schodenbrunnen“ der Stadt Kyllburg wurden die textlichen Festsetzungen

„Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB“

„Teil 2: Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO RP)

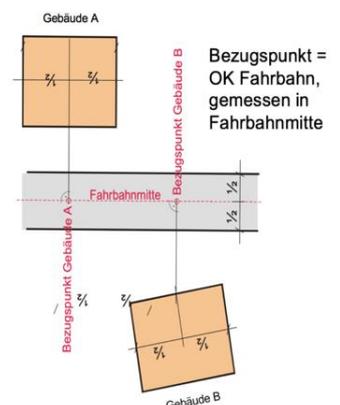
folgendermaßen geändert:

Die Definition der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe- TH- und Firsthöhe- FH-) wurde angepasst auf eine Gebäudehöhe für das Plangebiet. Die Gebäudehöhe beträgt weiterhin 9,0 m im Allgemeinen Wohngebiet und 11,0 m im Mischgebiet. Lediglich der untere Bezugspunkt wurde auf 40 cm angepasst.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.

Die vorgenannten Änderungen wurden erforderlich, da in jüngerer Zeit vermehrt Anfragen zur Anpassung der First- und Traufhöhe an die Stadt gerichtet wurden, die bis dato im Einzelfall beschieden werden mussten. Daraufhin wurde sich mit der Thematik beschäftigt und man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der bisherige First- und Traufhöhe als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind, weil dadurch bestimmte Bauformen, die heute gängig sind, von vornherein ausgeschlossen werden.

Lage des Bezugspunktes



Nachteile der diesbezüglichen Änderung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar, da sich die Anpassung der Festsetzung nicht störend auf das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Kyllburg wirkt.

Die Festsetzung zur Bauweise wurde der Zusatz, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind gestrichen, da die Definition der offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bereits erläutert, dass die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten sind und keine der Gebäudearten ausgeschlossen werden soll.

Hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, wurden die textlichen Festsetzungen der für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen präzisiert, sowie der Nebenanlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde die Festsetzung klarstellend ergänzt, dass sie sich nur auf das Allgemeine Wohngebiet bezieht, um zu präzisieren, dass die vielfältige Entwicklung des Mischgebietes nicht einzuschränken werden soll.

Die Festsetzung zu Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde durch einen klarstellenden Hinweis bezüglich der Höhen für die einzelnen Grundstücke und der eingetragenen Höhenangaben innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt. Die Festsetzung bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers wurde präzisiert für die Bereiche, wo keine Straßenbegrenzungslinie vorhanden ist.

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen betreffende Festsetzung wurden gekürzt. Freileitungen gelten veraltet und erhalten in Neubaugebieten keine Anwendung mehr.

In Teil B „Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinlandpfalz (LBauO RP) wurden die Dachform und Dachneigung gestrichen, da alle Dachformen zulässig sind. Bei den Dachendeckungen wurde die Farbtöne ergänzt und eine zwingende Begründung der Dächer mit einer Neigung von weniger als 15°. Die vorgegebenen RAL -Farbtöne bei den Metaldächern wurde gestrichen, da eine vorherige Nennung der Farbtöne ausreicht.

Die Festsetzung bezüglich der Fassaden- und Wandgestaltung wurde klarstellend geändert und ergänzt. Die Einschränkung der Festsetzung zur Farbgebung wurde auf alle nicht getönten und alle glänzenden Farben gekürzt.

Die textliche Festsetzung der Werbeanlagen wurde klarstellend angepasst, dass die Werbeanlage im Wohngebiet pro Gebäude 2 m² nicht überschreiten sollen. Dies soll dazu beitragen, dass eine störende Wirkung der Werbeanlagen verhindert wird.

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wurde der Abflussbeiwert von versickerungsfähigem Material auf einen Höchstwert von 0,6 festgelegt, um eine Überschreitung des Abflussbeiwertes zu verhindern und eine verstärkte Versiegelung der Flächen zu verhindern.

Die Einfriedung, Abgrenzung der Grundstücke und deren Gestaltung wurden die textlichen Festsetzungen gestrichen und durch eine verdeutlichte Zusammenfassung ersetzt. Diese fasst das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet zusammen und setzt für beide eine Höhe der Einfriedungen von 1,0 m fest und die Einhaltung von 50 cm Abstand zum Fahrbahnrand.

Die weitergehenden Regelungen der Ursprungsplanung wurden nicht verändert. Nachteile der Änderungen der Festsetzungen zum Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“ sind nicht erkennbar.

Verfahrensart

Da es sich bei den vorgenannten Änderungen lediglich um eine geringfügige Anpassung textlichen Festsetzungen handelt und die übrigen Festsetzungen vollständig unverändert bleiben, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet,
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor und
3. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern soll vorliegend gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist vorliegend ebenfalls nicht anzuwenden.

Sonstiges

Sonstige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

Planungsalternativen

Als Alternative käme nur der Verzicht auf die Planänderung in Frage, was jedoch den o.g. Planungsüberlegungen widersprechen würde.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Beim Schodenbrunnen“ – 3. Änderung der Stadt Kyllburg beigefügt.

Kyllburg, den ____ . ____ . ____

Wolfgang Krämer (Stadtbürgermeister)

(Dienstsiegel)