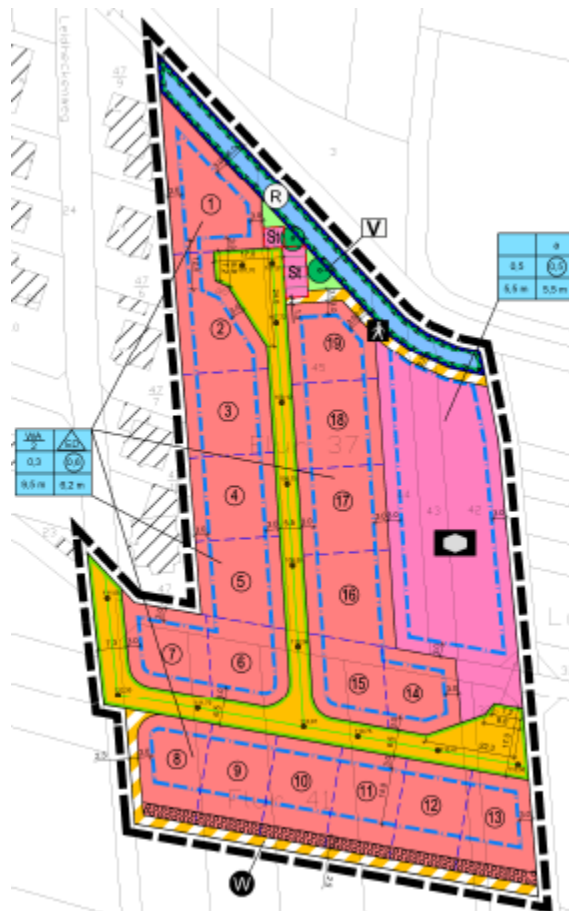




Bebauungsplan „Flur 37–Leidheckenweg“, 1. Änderung

Ortsgemeinde Bodenheim

Entwurfssfassung



Angefertigt durch:

Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim
Fachbereich 2
Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Am Dollesplatz 1
55294 Bodenheim

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66);
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728);
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die auf der Planurkunde des Bebauungsplanes enthaltenen textlichen Festsetzungen werden um folgende Bestimmungen ergänzt:

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Als Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wegen und Grünflächen sind Hecken, in Hecken geführte Maschendrahtzäune und hauszugewandte Hochlattenzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.5.2 Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hecken oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune oder Metallzäune bis 1,20 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 10 cm freizulassen. Maschendraht und Metallzäune sind ohne Sockel auszubilden.

2.5.3 Die Einfriedung der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist als Hecke oder in Hecken integrierter Metallgitterzaun zulässig.

Im Übrigen bleiben die Regelungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 37-Leidheckenweg“ unberührt.

BEGRÜNDUNG

Veranlassung, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist seit dem 19.10.2018 rechtskräftig. Nach erfolgter Erschließung entstehen zurzeit die ersten Wohngebäude. Einige Grundstückseigentümer haben angekündigt, ihr Grundstück an der Grenze zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll, mit einer zwei Meter hohen Wand einzufrieden zu wollen.

Dies entspricht nicht den Vorstellungen der Ortsgemeinde. Die Planungen zum Neubau der gemeindlichen Kindertagesstätte sehen vor, das gesamte Grundstück und somit auch entlang der westlich angrenzenden privaten Baugrundstücke mit einem einheitlichen Metallgitterzaun in ausreichender Höhe einzufrieden und entlang dieses Zaunes eine geeignete Bepflanzung vorzunehmen.

Der Bebauungsplan trifft in seiner bisherigen Fassung keinerlei Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen, obwohl in seiner Begründung unter Punkt 8.6.4.1 restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum als sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen aufgeführt sind. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist daher erforderlich.

Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 37-Leidheckenweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Begründung der Änderungen

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung führt der Bebauungsplan „Flur 37-Leidheckenweg“ die Planvorgabe aus den benachbarten Bereichen der beiden Bebauungsplangebiete „Kapelle“ und „Leidhecke“ fort, in denen die Bestimmungen 2.5.1 und 2.5.2 dieser Änderung ebenfalls wortgleich enthalten sind. Zudem sollen sich die textlichen Festsetzungen im weiterführenden Bebauungsplan „Ahlen“, dessen zukünftiger Geltungsbereich die „Lücke“ zwischen den Planbereichen „Leidhecke“ und „Flur 37-Leidheckenweg“ schließen wird, ebenfalls an den Inhalten der Bebauungspläne „Kapelle“ und „Leidhecke“ orientieren.

So ergibt sich insgesamt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Bodenheim ein städtebaulich einheitliches Ortsbild, auch hinsichtlich der erlaubten Einfriedungen.

Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Sie ist alleine aus gestalterischer Sicht erforderlich und befasst sich somit ausschließlich mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden nicht geändert.

Somit ändert sich auch nichts gegenüber den Auswirkungen, die sich aus der bestehenden Planung auf die Umwelt ergeben. Im Sinne des § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB, nach dem die Gemeinde für jeden Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung festlegt, wird somit auf den Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

Voraussetzungen für die vereinfachte Änderung

Durch die rein bauordnungsrechtlichen Festsetzungsergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan bereits nach Landesrecht zulässigen Einfriedungen begründen durch ihre nun beabsichtigte Reglementierung keine Vorhaben, die den in den Ziffern 1 bis 3 des § 13 Abs. 1 BauGB Voraussetzungen widersprechen. Durch die Regelung von Einfriedungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen dadurch auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten.

Durchführung des Verfahrens

Der Gemeinderat Bodenheim hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.07.2021 sich auch dafür ausgesprochen, an Stelle einer globalen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB die von der Änderung betroffenen Bauherren und Grundstückseigentümer an der Planung zu beteiligen. Sie macht damit von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und verzichtet im Übrigen entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Auf Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommt ausschließlich die Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Untere Bauaufsichtsbehörde in Frage.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Bodenheim hat in seiner Sitzung am 05.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 37-Leidheckenweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 2021 im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 2021.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die betroffene Öffentlichkeit, nämlich die Bauherren und Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke, wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 2021 gebeten, eine eventuelle Stellungnahme bis zum 2021 abzugeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 2021 gebeten, eine eventuelle Stellungnahme bis zum 2021 abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Bodenheim hat den Bebauungsplan „Flur 37-Leidheckenweg“, 1. Änderung in seiner Sitzung am 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO als Satzung beschlossen.

Bodenheim, den

Thomas Becker-Theilig LS
Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan „Flur 37-Leidheckenweg“, 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bezeugt, dass der textliche Inhalt der Urkunde mit dem Willen der Ortsgemeinde Bodenheim als Rechtssetzungsberechtigte übereinstimmt und dass die für den Eintritt der Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Bodenheim, den

Thomas Becker-Theilig LS
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkraftsetzung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim vom 2021. Der Bebauungsplan „Flur 37-Leidheckenweg“, 1. Änderung ist somit an diesem Tag in Kraft getreten.

Bodenheim, den

Thomas Becker-Theilig LS
Ortsbürgermeister