

GEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHLOSSPFAD“ – ÄNDERUNG I

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

INHALT:

1. Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ – Änderung I mit
 - Rechtsgrundlagen
 - Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und schriftlichen Hinweisen
 - Verfahrensvermerke vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
 - Ausfertigungsvermerk
2. Begründung zum Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ – Änderung I

Satzungsfassung vom 23. August 2012



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

**Bebauungsplan
„Am Schloßpfad“ – Änderung I**

Satzungsfassung

Stand: 23. August 2012

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetz vom 20.10.2010, GVBl. S. 319



- I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB**
- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSSATZUNG
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO**
- III SCHRIFTLICHE HINWEISE zum Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ – Änderung I gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ mit örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzung gem. LBauO, sofern sie nicht nachstehend neu gefasst und ergänzt wurden.

Der Bebauungsplan „Am Schloßpfad“, festgesetzt durch Satzung vom 10.11.2005 (Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rödersheim-Gronau vom 24.02.2006) wird wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung II. Ziffer 3 wird neu gefasst:

II.3 Einfriedungen

- II.3.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen der verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche.

- II.3.2** Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind oberhalb des Sockels in offener Weise zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen¹ sind straßenseitig unzulässig.

¹ Hinweis: Man unterscheidet offene und geschlossene Einfriedungen. Offene Einfriedungen sind wie z.B. Stabgitterzäune, Weidezäune oder Jägerzäune durchsichtig. Sie wirken also nicht als geschlossene Wand. Geschlossene Einfriedungen sind ohne Zwischenräume: Sie bestehen also – wie Mauern und durchgehende Bretterwände – aus zusammenhängenden Wänden.



**Bebauungsplan
„Am Schloßpfad“ – Änderung I**

Satzungsfassung

Stand: 23. August 2012

**VERFAHRENSVERMERKE
VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.09.2011 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2012 ortsüblich bekannt gegeben.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden durch Zusendung des Planentwurfs mit Schreiben vom 04.05.2012 um Stellungnahme gebeten.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen ein.
Von der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Anregungen ein.
Über die Anregung wurde in der Sitzung am 27.06.2012 Beschluss gefasst.

Die Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 24 GemO) erfolgte am 27.06.2012.

Rödersheim-Gronau, den _____ 2012

i.V. 1. Beigeordeter



**Bebauungsplan
„Am Schloßpfad“ – Änderung I**

Satzungsfassung

Stand: 23. August 2012

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Rödersheim-Gronau überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rödersheim-Gronau, den _____ 2012

i.V. 1. Beigeordeter

Nach Ausfertigung der Satzung wurde diese im Amtsblatt der Gemeinde Rödersheim-Gronau am _____ 2012 veröffentlicht.

Rödersheim-Gronau, den _____ 2012

Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ 2012 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rödersheim-Gronau, den _____ 2012

Ortsbürgermeister



GEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AM SCHLOSSPFAD“ –ÄNDERUNG I

Satzungsfassung Stand: 23. August 2012



1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ der Gemeinde Rödersheim-Gronau in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.02.2006 rechtskräftig.

Die vorliegende Änderung ist die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“.

Mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Neustadt an der Weinstraße vom 23.05.2011 wurde die komplette Festsetzung unter II Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften für unwirksam erklärt. Damit wurde einer Klage stattgegeben, die ein Anwohner gegen die Ablehnung einer Abweichungsgenehmigung zur Errichtung einer Einfriedung eingereicht hatte.

Mit der Urteilsbegründung wurde ausgeführt, dass die Festsetzung unter II Ziffer 3 gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot verstoße.

Im Berufungsverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz vom 15.02.12 wurde die betroffene Festsetzung nur zum Teil für unwirksam erklärt. Es handelt sich um die Formulierung ‚*Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht mit geschlossenen Materialien (mindestens 80% offen) erfolgen*‘. Diese sei unbestimmt und widersprüchlich.

Nun soll durch ein Änderungsverfahren insbesondere die Definition von ‚offene‘ und ‚geschlossene Einfriedungen‘ rechtssicher formuliert werden.

Das mit der betroffenen Festsetzung verfolgte Planungsziel der Gemeinde war es, ein einheitliches Straßenbild des Gebietes zu erreichen und insbesondere keine schluchtartige Wirkung aufgrund zu hoher und geschlossener Einfriedungen zu erzeugen.

Um weiterhin dem Planungsziel der Gemeinde in Bezug auf straßenseitige Einfriedungen entsprechen zu können und eine entsprechende rechtssichere Festsetzung dazu zu erhalten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rödersheim-Gronau beschlossen, die betreffende textliche Festsetzung des Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ neu zu fassen.

2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderungen nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen wird, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung.

Die Änderungen beschränken sich auf textliche Festsetzungen. Der Änderungsbebauungsplan wird als reiner Textbebauungsplan aufgestellt.

3. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ – Änderung I entspricht dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“.

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der wie folgt abgegrenzt ist:

Im Westen: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung entlang der Assenheimer Straße / K 19 und der Schloßstraße.

Im Norden: durch die Nordgrenze des Stechgrabens.

Im Osten: durch die Westgrenze des Freidhofs im Ortsteil Gronau, der Nordgrenze des Weges zum Friedhof und der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 152.

Im Süden: von den nördlichen Grenzen der bebauten Grundstücke am Hag und der Straße am Hag.

4. Vorgesehene Änderungen/ Ergänzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ sollen durch die Bebauungsplanänderung I teilweise korrigiert werden. Dies wird nachfolgend erläutert und begründet.

Mit der Änderung I des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ wird die bestehende textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach II Ziffer 3 neu gefasst.

Mit der Neufassung soll die in der ersten Instanz gerichtlich festgestellte, fehlende notwendige Bestimmtheit hergestellt und die Festsetzung rechtssicher formuliert werden.

Die betreffende Festsetzung lautet im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan folgendermaßen:

II.3 Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege und entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Straßengrenzlinie und der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche. Ansonsten sind Einfriedungen im rückwärtigen Bereich bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht mit geschlossenen Materialien (mindestens 80% offen) erfolgen.

Mit der Festsetzung wurde das Ziel verfolgt, ein einheitliches Straßen- und Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ wird unter Ziffer 4.2. hinsichtlich der Festsetzungen zu Einfriedungen ausgeführt, dass die Gestaltung der Einfriedungen als Festsetzung aufgenommen wurde, um einerseits die Möglichkeit zur Abschirmung zu bieten und andererseits um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Ein- bzw. Durchgrünung auch im Zusammenhang mit dem grünordnerischen Festsetzungen zu erreichen.

Mit Urteilen vom 23.05.2011 und vom 15.02.12 wurde gerichtlich bemängelt, dass die o.g. Festsetzung hinsichtlich der Materialvorgaben gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstößt.² In der Entscheidungsbegründung zum betreffenden Urteil wird erläutert, dass die Formulierung „nicht mit geschlossenen Materialien (mindestens 80 % offen)“ nicht eindeutig sei, da

² Verwaltungsgericht Neustadt: Urteil vom 23.05.2011, Aktenzeichen 3 K 1083/10.NW
Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Koblenz: Urteil vom 15.02.2012, Aktenzeichen 8A 11152/11 OVG

die Unterscheidung „offen“ bzw. „geschossen“ sich nicht auf Materialien beziehen könne. Im Gegensatz zu Materialien könne eine Einfriedungen offen (z.B. Maschendrahtzäune) oder geschlossen (z.B. Mauern) sein. Außerdem erweise sich die Festsetzung „mindestens 80 % offen“ im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen als widersprüchlich. Der Widerspruch entstehe im Hinblick auf die im Satz 1 der Festsetzung enthaltene Bestimmung der Sockelhöhe. Schon bei Errichtung eines Sockels mit einer – nach der Festsetzung zulässigen – durchgängigen Höhe von 0,30 cm könne die Vorgabe „mindestens 80 % offen“ nicht eingehalten werden, da selbst bei Einhaltung der maximal zulässigen Höhe von 1,20 m der Anteil der geschlossenen Materialien schon bei 25 % liege.³

Das Verwaltungsgericht Neustadt stellte die Gesamtnichtigkeit der betreffenden Festsetzung fest. Das Oberverwaltungsgericht bestätigte die Unwirksamkeit des Teils der Festsetzung der den Flächenanteil der verwendeten Einfriedungsmaterialien bestimmt. Die übrigen Festsetzungen (Begrenzung der Gesamthöhe und der Sockelhöhe straßenseitig, Bestimmung des Bezugspunktes für die zulässige Höhe von Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich) haben weiterhin Bestand.

Da allerdings das Planungsziel der Gemeinde für den Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ hinsichtlich der Straßenraumgestaltung weiterhin besteht, soll die betreffende Festsetzung in einer rechtssicheren Form neu gefasst werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind folgende Aspekte für ein einheitliches, aufgelockertes Erscheinungsbild des Baugebietes wesentlich:

- Beschränkung der maximalen Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich (straßenseitige Grundstücksgrenze und seitliche Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze) auf 1,20 m
- Verwendung von offenen Einfriedungen

Unter Beachtung der genannten gemeindlichen Planungsziele wird die betreffende Festsetzung mit der Änderung I wie folgt neu gefasst:

II.3 Einfriedungen

II.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen der verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche.

³ Verwaltungsgericht Neustadt: Urteil vom 23.05.2011, S.7 ff.
Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Koblenz: Urteil vom 15.02.2012, S. 11 ff.

II.3.2 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind oberhalb des Sockels in offener Weise zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen⁴ sind straßenseitig unzulässig.

Mit der oben genannten Festsetzung wird der Intention der Gemeinde entsprochen, ein aufgelockertes Straßenbild zu erreichen. Eine wand- oder schluchtähnliche Wirkung wird damit vermieden. Zudem ist die Festsetzung ausreichend bestimmt. Es wird klargestellt, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind die keine wandähnliche Wirkung erzeugen. Eine Einschränkung hinsichtlich des Materials wird nicht vorgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht soll das Straßenbild hauptsächlich von den Hauptgebäuden und nicht von Einfriedungen und Nebengebäuden geprägt werden, was auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zeigen. So ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die rückwärtigen Grundstücksteile zu beschränken.

Durch die Neufassung und der damit verbundenen Klarstellung der Festsetzung ist die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes hergestellt. Gleichzeitig sind die Planungsziele der Gemeinde hinsichtlich Einfriedungen in diesem Bereich weiterhin im Bebauungsplan verankert.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Am Schloßpfad“ Änderung I ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die Änderung einer textlichen Festsetzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

6. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die vorgesehene textliche Änderung betrifft nicht die Ver- und Entsorgung.

7. Verkehr

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Durch die vorgesehene textliche Änderung werden verkehrliche Belange nicht berührt.

8. Eingriffs- Ausgleichsregelung

Aufgrund der geplanten Änderung der textlichen Festsetzung entsteht kein direkter baulicher Eingriff, der nicht bereits vor der Änderung zulässig gewesen wäre.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der Planänderung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind.

⁴ Hinweis: Man unterscheidet offene und geschlossene Einfriedungen. Offene Einfriedungen sind wie z.B. Stabgitterzäune, Weidezäune oder Jägerzäune durchsichtig. Sie wirken also nicht als geschlossene Wand. Geschlossene Einfriedungen sind ohne Zwischenräume: Sie bestehen also – wie Mauern und durchgehende Bretterwände – aus zusammenhängenden Wänden.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ berücksichtigt. Mit der vorliegenden Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

9. Umweltprüfung

Durch die Änderung wird nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wurde im bisherigen Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen durch die Änderung vorbereitet oder begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

10. Bodenordnung

Die Umlegung wurde bereits durchgeführt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schloßpfad“ wird kein konkretes Bauvorhaben vorbereitet.

Gemeinde Rödersheim-Gronau, _____ 2012

Ortsbürgermeister

Mannheim, 23. August 2012



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

