



STADT GERMERSHEIM

Germersheim



Bebauungsplan S 3

Wohngebiet im Herrenfeld – 1. einfache Änderung –

Örtliche Bauvorschriften

Fassung zur öffentlichen Auslegung

Stand: März 2019

1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1.1 Ursprüngliche Festsetzungen

- aus dem Ursprungsbebauungsplan und Änderungsplan I „Herrenfeld Oberwald“ (auch gültig für 3. Änderungsplan „Herrenfeld – Oberwald“):

~~§ 7 Einfriedungen sind nur im Bereich der Einfamilienhäuser zugelassen. Die Vorgärten sind zur Erschließungsstraße und zum Nachbarn durch niedrigen Bewuchs max. 60 cm hoch, z.B. mit Berberitze, kleine Cotoneaster oder niedrig wachsenden Rosen einzufriedigen. Nur im rückwärtigen Grundstücksbereich dürfen Maschendrahtzäune bis zu 90 cm Höhe ohne Betonpfosten errichtet werden.~~

- aus dem 2. Änderungs- und Erweiterungsplan „Wohngebiet Herrenfeld“:

~~10. Einfriedungen §§ 17 und 24 LBauO~~

~~Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße und zum Nachbarn auf max. 80 cm Höhe begrenzt. Ein fester Stein- oder Betonsockel kann max. 20 cm über Strassen- bzw. Wegeniveau ausgebildet werden. Die Verwendung von Blech, Maschendraht, Plastik, Email oder ähnlich störendem Material ist untersagt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich dürfen Maschendrahtzäune bis 90 cm Höhe errichtet werden. Desweiteren werden im rückwärtigen Grundstücksbereich zusätzlich Sichtschutzpflanzungen mit einer max. Wuchshöhe von 2,5 m zugelassen.~~

1.2 Geänderte Festsetzungen

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

Folgende Höhenfestsetzungen gelten sowohl für tote als auch für lebende Einfriedungen. Die Bezugshöhe ist die jeweils zugeordnete Hinterkante des Gehweges, gemessen in der Grundstücksmitte für die Vorgartenzone und die Oberkante des natürlichen Geländes in Grundstücksmitte für den rückwärtigen Bereich.

Vorgartenzone

Einfriedungen sind entlang der Vorgartenzone auf maximal 1,2 m Höhe begrenzt. Ein fester Stein- oder Betonsockel ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,4 m zulässig.

Zusätzlich ist ein Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,6 m auf einer Gesamtlänge von maximal 6,0 m je Vorgartenzone zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht und Sichtschutzstreifen (üblicherweise in Gitterstabzäunen eingeflochtene Bänder aus PVC oder ähnlichen Materialien) ist untersagt.

Die Vorgartenzone wird definiert als Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der jeweiligen vorderen Hauswand. Bei benachbarten Grundstücken mit unterschiedlicher Gebäudeflucht ist die hintere von beiden Fluchten maßgebend.

Rückwärtiger Bereich

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zulässig.

Der rückwärtige Bereich umfasst alle Grundstücksgrenzen, die nicht zur Vorgartenzone gehören.

Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)

Entlang der Grundstücksgrenzen der im 3. Änderungsplan „Herrenfeld – Oberwald“ festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) nebst Grünfläche sind Einfriedungen mit Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Festsetzungen unter 1.2 ersetzen die Festsetzung Nr. 10 („Einfriedungen“) aus dem 2. Änderungs- und Erweiterungsplan „Wohngebiet Herrenfeld“ sowie die Festsetzung unter § 7 des ursprüng-

lichen Bebauungsplans Wohngebiet im Herrenfeld (einschließlich des Änderungsplanes I „Herrenfeld und Oberwald“ und des 3. Änderungsplanes „Herrenfeld – Oberwald“), siehe 1.1.

Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen bleiben von der 1. einfachen Änderung unberührt.

Die rechtlichen Grundlagen aus den jeweiligen Ursprungsplänen sind weiterhin gültig.

2 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29.03.2019 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

3. Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.03.2019 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 08.05.2019 aus.

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____. eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am _____.

7. Prüfung der Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____. geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Germersheim hat die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am _____. als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus Textteil und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Germersheim, den __.__._____

Marcus Schaile

Bürgermeister

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__._____ durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

Marcus Schaile

Bürgermeister

Begründung zur 1. einfachen Änderung des Bebauungsplans S 3 „Wohngebiet im Herrenfeld“

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes (Auswahl)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat am 14.03.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan S 3 „Herrenfeld - Oberwald“ im Stadtteil Sondernheim beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans S 3 „Wohngebiet im Herrenfeld“ einschließlich der Änderungsplans I „Herrenfeld und Oberwald“, des 2. Änderungs- und Erweiterungsplanes „Wohngebiet Herrenfeld“ und des 3. Änderungsplanes „Herrenfeld – Oberwald“.

2 Anlass und Ziel der Planung

Derzeit sind Einfriedungen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungspläne sowohl im Vorgartenbereich als auch im rückwärtigen Bereich deutlich begrenzt und für das Gesamtgebiet nicht einheitlich geregelt.

In jüngerer Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die damalige Zielsetzung aus den 1970er- und -80er-Jahren nicht mehr dem heutigen gestalterischen Zeitgeist entspricht. Dieser Umstand führte zu etlichen baurechtlichen Verstößen sowie Befreiungen von den gestalterischen Festsetzungen bezüglich Einfriedungen und letztlich zu einer faktischen Funktionslosigkeit dieser Festsetzungen.

Um zukünftig dennoch die (angepassten) gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich Einfriedungen und Sichtschutzzäunen zu fassen und durchsetzen zu können, ist die Änderung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

3 Verfahren

Die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes S 3 (einschließlich Änderungsplänen) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4 Inhalte und Erläuterung der geänderten Festsetzungen

Die neu gefassten Festsetzungen zu Einfriedungen und Sichtschutz zielen darauf ab, die Ursprungsfestsetzungen zeitgemäß zu nivellieren, um einerseits eine neue Grundlage zu schaffen, auf der dem Gebiet eine einheitliche gestalterische Entwicklung ermöglicht wird; andererseits sollen die neuen Festsetzungen bereits genehmigten und vorhandenen Einfriedungen so-

wie dem steigenden Wunsch der Bevölkerung nach mehr Sicherheit und Privatsphäre angemessen Rechnung tragen.

Entgegen der ursprünglichen Festsetzungen wurden die zulässigen maximalen Einfriedungs- und Sichtschutzhöhen erhöht. Die Unterscheidung in Vorgartenzone und rückwärtigen Bereich wurde genauer definiert und baulich-gestalterisch deutlicher voneinander abgegrenzt. Um Probleme im Vollzug zu vermeiden, wurden lebende und tote Einfriedungen gleichgestellt.

Eine weitere Unterscheidung wurde zwischen den Begriffen „Einfriedung“ und „Sichtschutz“ getroffen, um die jeweilige Zweckbestimmung hervorzuheben und so differenzierter das Bedürfnis der Bevölkerung nach Privatsphäre einerseits und dem gestalterischen Anspruch andererseits gerecht zu werden. Die zulässige Gesamtlänge von 6,0 m für den Sichtschutz kann dabei als Einheit oder in mehrere Segmente mit zwischenliegenden Pflanzungen oder Einfriedungselementen angelegt werden.

Für die Vorgartenzone wurde die Verwendung von Maschendraht und in Gitterstabzäunen (bspw. Doppelstabmattenzaun) eingeflochtene Sichtschutzstreifen als Materialien ausgeschlossen. Der rückwärtige Bereich soll aufgrund seiner geringen Auswirkungen auf das Ortsbild freier gestaltbar sein. So kann dem Schutz der Privatsphäre in der Gartenzone Rechnung getragen werden.

5 Auswirkungen der Änderung

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sowie die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften lediglich gestalterische Vorgaben präzisiert werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) bleibt durch die Änderung unverändert.