

Bebauungsplan

# "Karmelenberger Weg II"



der Ortsgemeinde Bassenheim

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Bassenheim
Gemarkung:	Bassenheim
Flur:	13

**Satzungsausfertigung**

Stand: Dezember 2023

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Ortsgemeinde: Bassenheim

Gemarkung: Bassenheim

Flur:

13

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.....	4
<b>2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>5</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
-------------------------------------	---

## Anlagen:

- 2 Schemaschnitte im tatsächlichen Gelände

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Die Ortsgemeinde Bassenheim hat von September 2018 bis August 2020 den Bebauungsplan „Karmelenberger Weg II“ aufgestellt. Der Bebauungsplan trat am 01.09.2020 in Kraft. Die Erschließung wurde unmittelbar danach hergestellt und ist seit Herbst 2021 fertiggestellt. Die private Bautätigkeit wurde aufgenommen und ist bereits teilweise vollzogen.

Bereits bei den ersten Bauanträgen stellte sich heraus, dass die Topografie in dem nordöstlichen Bereich des Gesamtplangebietes dazu führt, dass das unterste Geschoss rechnerisch zu einem Vollgeschoss werden kann.

Zur Vermeidung von städtebaulich nicht gewollten Einschränkungen der Bauherren wird der Bebauungsplan geändert.

## 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst die Wohnbauflächen im Nordosten des ursprünglichen Plangebietes, d.h. den Bereich mit einer von der Erschließungsstraße aus abfallenden anspruchsvolleren Topografie. Die Größe beträgt 0,38 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:10.000, Abgrenzung: orange = ursprünglicher Geltungsbereich, rot = Änderungsbereich)

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:2.500;  
Abgrenzung: rosa = ursprünglicher Geltungsbereich, rot = Änderungsbereich)

Die teilweise schon vorhandene Bebauung ist in dem Luftbild (Befliegung 03.09.2021) noch nicht enthalten.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Ortsgemeinderates vom 13.04.2023 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Vor-aussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in einem steileren Bereich neu zu regeln. Mit diesem überschaubaren Regelungsinhalt sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Des Weiteren dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), da die nächstgelegene Natura 2000-Gebiete in ausreichender Entfernung liegen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt wird.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	13.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	15.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	18.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	15.09.2023
Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2023 bis 24.10.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	08.12.2023
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	08.12.2023
Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung	29.12.2023

\* die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

## 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und der Fachplanungen wurde bereits im Erstaufstellungsverfahren geprüft und bedarf keiner erneuten Betrachtung im Detail.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist sowohl im wirksamen als auch in dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer; Trinkwasser- und Heilquellen befinden sich ebenfalls nicht im direkten Umfeld.

## 2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

Wie in Kapitel 1.1 geschildert, stellte sich bereits bei den ersten Bauanträgen heraus, dass die Topografie in dem nordöstlichen Bereich des Gesamtplangebiet dazu führt, dass das unterste Geschoss rechnerisch zu einem Vollgeschoss werden kann.

Nach Eingang des ersten Bauantrages in diesem kritischen Bereich wurde daher mit der Unteren Bauaufsicht Kreisverwaltung abgestimmt, dass die Festlegung der Geländehöhe im vorliegenden Einzelfall im Bauantragsverfahren seitens der Kreisverwaltung gemäß § 2 Abs. 6 LBauO vorgenommen werden kann. Dadurch würde kein Vollgeschoss im Souterrain mehr entstehenden. Die Ortsgemeinde stimmte dieser Vorgehensweise für alle 9 Grundstücke in dem Bereich mit steiler abfallendem Gelände zu, was in einem Vermerk dokumentiert wurde.

Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens müsse die Festlegung der Geländehöhe dann durch den jeweiligen Bauherrn formlos beantragt und begründet werden.

Wegen der Anzahl der betroffenen Grundstücke und dem zum Großteil noch unbebauten Gebiet, soll zur Schaffung von Planungssicherheit für die betroffenen Bauherren und zur Vermeidung bearbeitungszeitintensiver Einzelfallentscheidungen der Bebauungsplan sinngemäß an die abgestimmte Vorgehensweise angepasst werden.

Dementsprechend ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und infolgedessen die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll lediglich für den abgegrenzten Bereich die Festsetzung getroffen werden, dass das unterste Geschoss nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird, sofern als Voraussetzung hierfür alle übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe baulicher Anlagen, eingehalten wird.

Die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist für die definierte Ausnahme zwingend, damit diese Lockerung der Festsetzung nicht zu Nachteilen der umliegenden Bebauung führt. Damit sind auch die nachbarschaftlichen Belange gewahrt.

**Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben unverändert.**

Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen.

### 3 Belange des Naturschutzes

Die Belange des Naturschutzes wurden bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung, die zu negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führt.

#### Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis 24.10.2023 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 25.10.2023



#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2023 beschlossen.

Bassenheim, 11.12.2023



Ortsgemeinde Bassenheim

Natalja Kronenberg  
Ortsbürgermeisterin