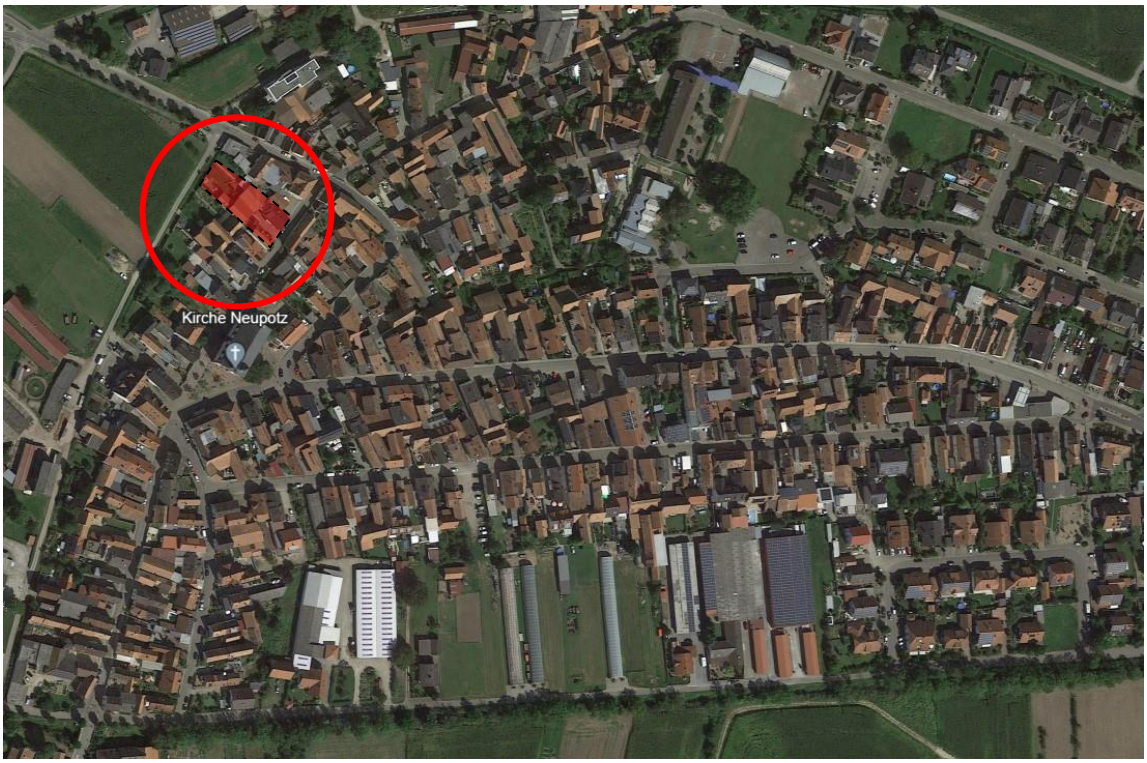
ORTSGEMEINDE NEUPOTZ

BEBAUUNGSPLAN
„OBERDORF – KIRCHSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE
KIRCHSTRASSE 10 (FLURSTÜCK-NR. 4272) UND KIRCHSTRASSE 11 (FLURSTÜCK-NR: 4271)



Dipl.Ing.FH Josef Gehrlein Architekt/Stadtplaner, Maximilianstraße 37, 76764 Rheinzabern, Tel. 07272 92541

GESETZESGRUNDLAGEN – als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBL. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBL. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Januar 2023.

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz (LWG)
vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB _____

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
   gemäß § 2 Abs. 1 BauGB _____

3. Beschluss über die Veröffentlichung des Planentwurfs
   gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB _____

4. Bekanntmachung der Veröffentlichung
   gemäß § 3 Abs. 2 BauGB _____

5. Veröffentlichung der Entwurfsplanung (Plan, Begründung, Textliche Festsetzungen) im Internet und
   öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von … bis … _____

6. Über die während der Veröffentlichung der Entwurfsplanung eingegangenen
   Stellungnahmen wurde in der Sitzung am ……. Beschluss gefasst. _____

7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB _____

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und

   Zur Veröffentlichung freigegeben.

   Neupotz, den

   _____

   Ortsbürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB
   tritt der Bebauungsplan in Kraft _____

Begründung zum Bebauungsplan „Oberdorf – Kirchstraße, 1. Änderung“

Räumlicher Geltungsbereich
Der Änderungsbereich, welcher die Grundstücke Kirchstraße 10 (Flurstücks-Nr. 4272) und Kirchstraße 11 (Flurstücks-Nr. 4271) mit einer Gesamtfläche von 1.411 m² umfasst, kann dem beigefügtem Lageplan entnommen werden.

Derzeitige städtebauliche Situation
Infolge des Rückgangs der Landwirtschaft ist der Ortsrand von Neupotz seit Ende des letzten Jahrhunderts bis heute einem schleichenden Wandel unterworfen: Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen erfüllen heute nicht mehr ihren ursprünglichen Zweck. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde bereits 1997 den Bebauungsplan „Oberdorf - Kirchstraße“ aufgestellt, der eine Neuausrichtung des Ortsrandes einleiten sollte. Primäres Ziel war es, die bauliche Voraussetzung zu schaffen, um die ehemals landwirtschaftlichen Anwesen über die 1. Reihe hinaus für Wohnzwecke zu nutzen. Daher sieht der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan eine zusammenhängende zweiseitige Grenzbauweise in der zweiten Reihe vor. Hierzu sollte die vorgeschlagene Haushofbauweise auch die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen bieten.
Der Ortsrand weist in vielen Teilen große Lücken auf, die nicht wie vorgesehen ausgefüllt wurden. Die ehemals für Neupotz charakteristische Silhouette mit Scheunen und vorgelagerten Tabakschuppen, besteht nur noch in wenigen Teilbereichen. Bei genauer Betrachtung ist diese Struktur nur noch in Fragmenten vorhanden.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung
Im Änderungsbereich ist im bestehenden Bebauungsplan „Oberdorf Kirchstraße“ eine geschlossene Bauweise für das rückwärtige Hauptgebäude (2. Reihe) vorgesehen. Hierbei wurden im hinteren Bereich die Baugrenzen sehr großzügig bemessen, um der künftigen Entwicklung Freiräume zu ermöglichen. Die Möglichkeit der einseitigen Grenzbebauung ist im Ursprungsplan für diesen Teilbereich nicht berücksichtigt.
Aus städtebaulicher Sicht spricht jedoch nichts gegen die Festsetzung einer einseitigen Grenzbebauung. Diese Abweichung von der bisherigen Festsetzung kann nicht als Negativum für das Ortsbild gesehen werden. Insofern wird im Teilbereich C die einseitige Grenzbebauung zugelassen. Dies hat auch eine Anpassung der Baugrenzen im hinteren Grundstücksbereich zur Folge.
Die beidseitige Grenzbebauung für das Hauptgebäude im Teilbereich B bleibt bestehen.
Weiterhin ist vorgesehen, die Festsetzungen zur Dachausrichtung und -neigung für den hinteren Grundstücksbereich zu erweitern. Auch die Zulässigkeit von Kniestöcken bei zweigeschossigen Gebäuden ist Teil der Änderung. Zur Regulierung der Gebäudehöhe werden maximal zulässige Traufhöhen mit aufgenommen. Die max. zulässigen Traufhöhen werden hierbei im Teilbereich A, vom alten B-Plan übernommen, in den Teilbereichen B und C wird die TH auf 7,50 m begrenzt.