

# ORTSGEMEINDE NEUPOTZ

## BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF KIRCHSTRASSE“

### 1. ÄNDERUNG FÜR DIE FL. ST. 4271 und 4272



*Westlicher Ortsrand von Neupotz*

## Teilbebauungsplan M.1:500

### mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

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

## **1.0 RECHTSGRUNDLAGEN ZUR BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG**

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S-3634)  
Das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147) geändert wurde.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung von Rheinland- Pfalz vom 24.11 1998 (BVBl. S. 365) zuletzt geändert  
Durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVNI. S. 543

### **2.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Kirchstraße 10, mit der Fl. St. Nr. 4272 u. Kirchstraße 11, mit der Fl.St. 4271, mit einer Gesamtfläche von 1.411 qm.  
Der Änderungsbereich ist aus dem beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

### **3.0 Derzeitig städtebauliche Situation und mögliche Neuausrichtung**

Der bisherige Bebauungsplan „Oberdorf Kirchstraße“ aus dem Jahre 1997 sieht in diesem Bereich eine geschlossene Ortsrandbebauung vor, die dem ehemaligen städtebaulichen Erscheinungsbild, in Form einer noch intakten Scheunenstruktur mit vorgelagerten Tabakschuppen, entspricht.

Diese Struktur ist derzeit nur noch in Fragmenten vorhanden. Eine neuerliche Überprüfung, sowie eine sensible Ergänzung durch Neubauten, erscheint aus städtebaulicher Sicht angebracht.

Nach heutigen Erkenntnissen und den Erfahrungen der letzten Jahre wird sich diese Entwicklung, mit der Wegnahme von Scheunen und Tabackschuppen, weiter fortsetzen.

Inwieweit sich neue Bauformen in diesen Prozess der baulichen Veränderung einfügen lassen, muss im Einzelfall architektonisch und städtebaulich überprüft werden.

Hinsichtlich einer Neuausrichtung des Ortsrandes sollten deshalb Bauanträge bereits im Vorfeld einer qualifizierten fachlichen Beratungsstelle (z.B. Dorfplaner) zur Überprüfung vorgelegt werden.

Dazu sind Teilbereichsänderungen im Einzelfall durchaus ein legitimes Mittel, sofern sie die Grundsätze einer strukturellen Einfügung beachten.

### **3.1 Ziele und Zwecke der B-Plan Änderung**

Hintergrund der Bebauungsplan Änderung ist der Bauantrag für die das Grundstück Fl. 4272 in der Kirchstraße.

In diesem Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise für das Hauptgebäude vorgesehen. Dabei wurden im hinteren Bereich die Baugrenzen sehr großzügig bemessen um der künftigen Entwicklung Freiräume zu ermöglichen. Eine Aussage zur einseitigen Grenzbebauung für den rückwärtigen Teil ist hier nicht gemacht worden. Dies war bisher der Grund einer Ablehnung seitens der Genehmigungsbehörde. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Festlegung einer einseitigen Grenzbebauung. Diese Abweichung von der bisherigen Festlegung kann nicht als Negativum für das Ortsbild gesehen werden. Insofern wird im Änderungsbereich die einseitige Grenzbebauung explizit festgelegt.

Die beidseitige Grenzbebauung für das Hauptgebäude bleibt bestehen. Hierzu hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.04.2024 die bisherige Festlegung, hinsichtlich der Dachausrichtung und der Dachneigung, aufgehoben und eine Befreiung erteilt. Ebenso sollen Kniestöcke auch bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen werden. Die max. Traufhöhe wird hierbei auf 7,50 m begrenzt.

#### VERFAHRENVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) in Verbindung mit §13a BauGB \_\_\_\_\_
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß §3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung gemäß §3 (2) BauGB, von: --- bis: --- \_\_\_\_\_
6. Über die während der Auslegung des Planentwurfs 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 im Amtsblatt freigegeben.
  
- Neupotz, den \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister von Neupotz
  
9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft \_\_\_\_\_