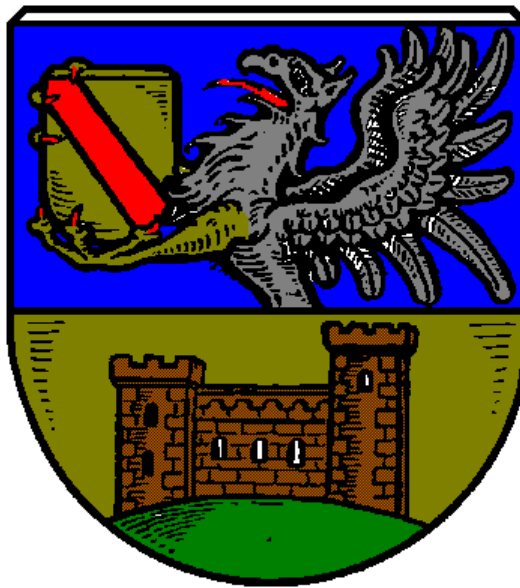


Entwurf

Ortsgemeinde Merzalben



16. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst Änderungen der textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Festsetzungen der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) gem. Anlage.

Die Änderung betrifft **die Flurstücksnummern 984/21, 984/22 und 984/23** in der Gemarkung Merzalben.

Durch die vorliegende Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen und gleichzeitig an die Festsetzungen der übrigen Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES ÄNDERUNGSBEREICHES:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6. Flächen für private Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

- 6.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich außerhalb der Baugrenzen) sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 20 m² zulässig, jedoch nur im von der Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteil.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachlandschaften

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten.

1.3 Dacheinschnitte / -öffnungen

Liegende Dachflächenfenster bis zu einer max. Fläche von 1,50 m² sind zulässig. Dacheinschnitte (z. B. Dachbalkone) sind unzulässig.

2. Dachformen

2.1 Dächer der Hauptgebäude

- 2.1.1 Zulässig sind Zeltdächer, Satteldächer (SD), Walmdächer und Krüppelwalmdächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 15 und 40 Grad.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben, sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten ebenfalls für den Änderungsbereich.

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Das von der Ortsgemeinde Merzalben zurückerworbene Grundstück mit der Flurstücksnummer 984/20 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ wurde neu vermessen. Es wurden die vor dem Verkauf ursprünglich bestehenden Grundstücksgrenzen wiederhergestellt und in die ehemals drei bestehenden Bauplätze eingeteilt. Die aktuellen Flurstücksnummern sind 984/21, 984/22 und 984/23. Um diese Grundstücke nun erneut zum Verkauf anzubieten, ist es erforderlich, Baufenster auf den Flurstücken festzulegen und die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, im Rahmen der Gleichbehandlung, anzupassen.

16. Änderung des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für den Planbereich bereits eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Merzalben die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittelster Kiesel“ entwickelt, sowie dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung wird der Bereich der Flurstücks Nrn. 984/21, 984/22 und 984/23 festgesetzt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelster Kiesel“ liegt.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.