

Auslegungsentwurf

Ortsgemeinde Merzalben



8. Änderung des Bebauungsplans „Mühlfeld“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sowie der zulässigen Dachformen. Weiterhin die Umwandlung von „Flächen für Versorgungsanlagen“ in „private nichtüberbaubare Flächen“.

Die Änderung betrifft **die Flurstücke Nr. 1800/6, 1800/11, 1800/12, 1800/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1790/13 (Straße „In den Heidenäckern“)** in der Gemarkung Merzalben.

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Gegenstand der Änderung:

1. Verschiebung des Baufensters des Flurstücks Nr. 1800/6 im Bereich des geplanten Hauptgebäudes um 6 m nach Westen und im Bereich der geplanten Doppelgarage um 2 m nach Osten bis auf 1 m Abstand zum öffentlichen Fußweg (Flurstück Nr. 1790/13).
2. Zulassung eines Walmdaches.
3. Umwandlung des Flurstücks Nr. 1800/12 (Teilfläche des ehem. Flurstücks Nr. 1800/7) von „Fläche für Versorgungsanlagen“ in „private nichtüberbaubare Fläche“.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlfeld“ der Ortsgemeinde Merzalben sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt.

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst **die Flurstücke Nr. 1800/6, 1800/11, 1800/12, 1800/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1790/13 (Straße „In den Heidenäckern“)** im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlfeld“ der Ortsgemeinde Merzalben. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.

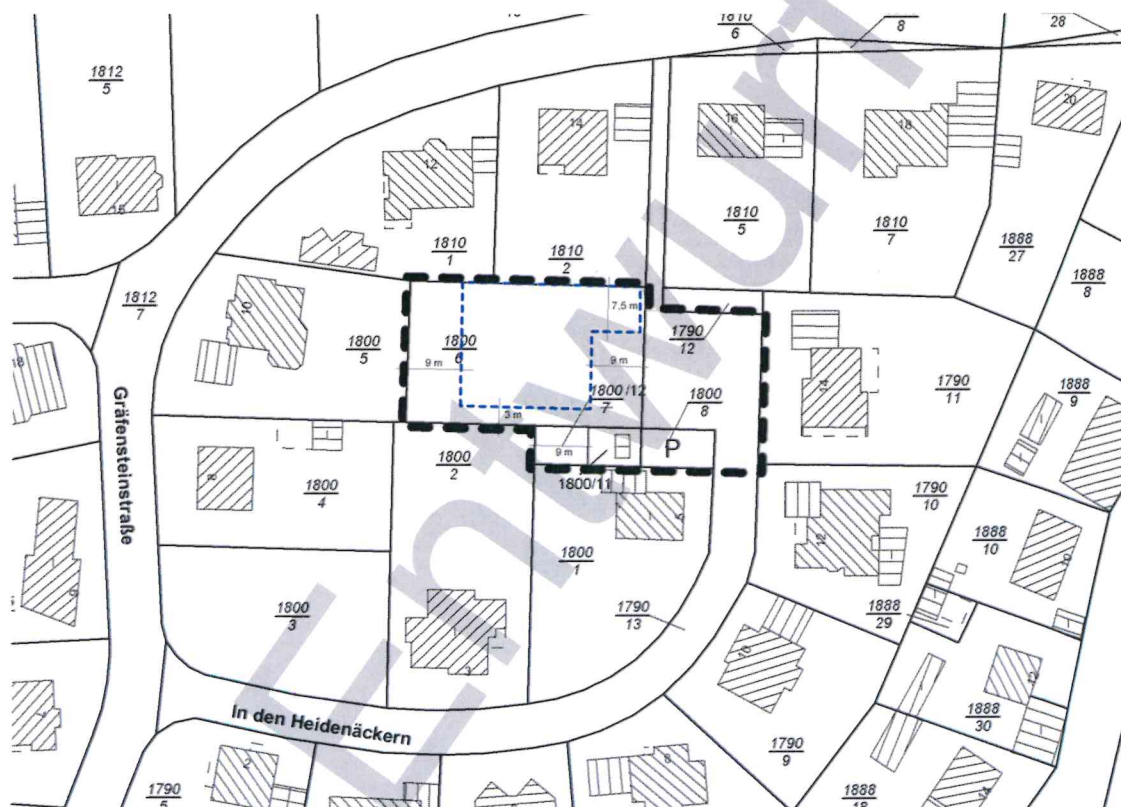


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

PLANUNGSANLASS:

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlfeld“.

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 1800/6 (In den Heidenäckern 9) beabsichtigen dort ein Wohnhaus zu errichten. Geplant ist ein barrierefreier Bungalow mit Walmdach und 16° Dachneigung mit einer Doppelgarage. Da durch das geplante Gebäude die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, haben die Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Gegenstand des Antrages ist die Verschiebung des Baufensters im Bereich des Hauptgebäudes um 6 m nach Westen sowie die Zulassung eines Walmdaches mit einer Dachneigung von 16°. Im Bereich der geplanten Doppelgarage müsste die Baugrenze bis auf 1 m nach Osten verschoben werden.

8. Änderung des Bebauungsplans „Mühlfeld“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Änderungsantrag wird wie folgt begründet:

„Durch die eingeschossige Bauweise mit der geringen Dachneigung wird der Nachbarbebauung auf der südlichen Seite nicht die Sicht ins Tal verbaut, allerdings dehnt sich dadurch das Gebäude im Erdgeschoß weiter aus und muss wegen der Zufahrtssituation zu der Doppelgarage um rund 6 m über die hintere, westliche Baugrenze geschoben werden, wodurch sich eine Baugrenzenunterschreitung auf der östlichen Seite um 6 m ergibt. Es soll weiter versucht werden, sich so der Umgebungsbebauung anzupassen. Das hier vorgegebene Baufenster ist 20 m breit und 22 m tief und springt auf der Ostseite 3 m von der Straßengrenze zurück. Bei den umliegenden Grundstücken beginnt die Baugrenze bei 5 m bis 10 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.“

Im Zuge des 2. Änderungsplanes aus dem Jahr 1980 wurde die Bebaubarkeit der Flurstücke nördlich der Straße „In den Heidenäckern“ sowie im Bereich des Wendehammers geändert. Bei dieser Änderung wurde das Flurstück Nr. 1800/6 jedoch nicht berücksichtigt. Für das ebenfalls an den Wendehammer angrenzende gegenüberliegende Hauptgebäude wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenzen der Flurstücke nördlich der Straße „In den Heidenäckern“ weisen ebenfalls ein Vorgartenmaß von 5 m auf. Im Bereich der Flurstücke Nr. 1800/3 und 1800/4 liegt das Maß bei 7 m.

Weiterhin wird die Zulassung eines Walmdaches mit einer Dachneigung von 16° beantragt. Der Bebauungsplan setzt die zulässige Dachneigung mit 15° bis 40° fest. Allerdings sind laut Bebauungsplan nur Satteldächer zulässig. Im Baugebiet „Mühlfeld“ sind jedoch bereits mehrere Gebäude mit Walm- bzw. Krüppelwalmdächern vorhanden.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Merzalben in seiner Sitzung am 29.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlfeld“ entwickelt.

An das Flurstück Nr. 1800/6 grenzt im Süden eine Fläche der Pfalzwerke AG an. Aus dem ehem. Flurstück Nr. 1800/7 wurde eine Teilfläche von ca. 9 m x 6,5 m herausgemessen und soll an die Eigentümer des Flurstücks Nr. 1800/6 verkauft werden, sodass das neu entstandene Flurstück Nr. 1800/12 von „Fläche für Versorgungsanlagen“ in „private nichtüberbaubare Fläche“ umgewandelt und bei dem eingeleiteten Änderungsverfahren mit einbezogen werden muss.

In dem in der Anlage beigefügten Planentwurf ist die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke Nr. 1800/11, 1800/12 (vorher 1800/7) berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber wurde auch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Flurstücke Nr. 1800/8 und eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 1790/13 (Straße „In den Heidenäckern“) miteinbezogen.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Bereich der Flurstücke Nr. 1800/6, 1800/11, 1800/12, 1800/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr., 1790/13 (Straße „In den Heidenäckern“) festgesetzt.

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.

8. Änderung des Bebauungsplans „Mühlfeld“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 29. Juli 2025
Anerkennung des Vorentwurfs und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 16. Dezember 2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ der VG Merzalben (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	am 23. Januar 2026
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am 23. Januar 2026 (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 26. Januar 2026 bis einschl. 26. Februar 2026
Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. Januar 2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: 26. Februar 2026
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (im Mitteilungsblatt ___/___) und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (Stellungnahmen innerhalb eines Monats)	vom bis einschl.
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	am
Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am

Bestandteile dieser Satzung sind ferner:

- zeichnerische Festsetzungen mit Lageplan und Geltungsbereich im Maßstab 1:500 (Stand 12. Juni 2025)

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Merzalben, den _____

.....
Michael Köhler, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB):

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am _____ (Ausgabe: ___/___) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rodalben, den _____

.....
Peter Spitzer, Bürgermeister

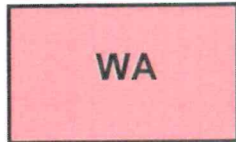
8. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ der Ortsgemeinde Merzalben im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB für den Bereich der Flurstücke Nr. 1800/6, 1800/11, 1800/12, 1800/8, 1790/13 TF



Planzeichenlegende:



Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO):



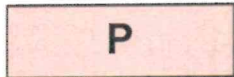
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB):



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkfläche



Flächen für Versorgungsanlagen,

(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Zusätzlich zu den in § 2 der textlichen Festsetzungen zulässigen Satteldächer werden für den Änderungsbereich Walmdächer zugelassen.

Hinweis:

Die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlfeld, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 16.12.1977 und der nachfolgenden Änderungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Merzalben,

Michael Köhler
Ortsbürgermeister

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Zeichnerische Festsetzungen:

Maßstab 1:500

