



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Im Sandfeld, I. Änderung"** (Textfestsetzungen),
im Stadtbezirk Nr. 29

Der am 06.02.1981 genehmigte Bebauungsplan "Im Sandfeld" ist am (21.02.1981 bzw.) 21.10.1992 in Kraft getreten. Die dazu gehörenden Textfestsetzungen basieren auf der Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BauNVO'77) und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 14.02.1974 (LBauO'74). Aus den folgenden Gründen sollen einzelne Textfestsetzungen neu gefasst und an die veränderte Situation angepasst werden. Außerdem soll ein kleines "Mischgebiet" (MI), das nicht mehr realisierbar ist, jetzt seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.

1. Die inzwischen vorgenommenen Gesetzesänderungen haben für einige Begriffe, die in den Textfestsetzungen und den Gestaltungs-Vorschriften enthalten sind, andere oder keine Definition mehr. Auch aufgrund der geänderten Rechtsvorschriften und der Rechtsprechung, sowie den Erfahrungen bei der Anwendung einiger textlicher Festsetzungen sollen durch neue Formulierungen mancher Festsetzungen deren Bestimmtheit verbessert werden.
2. Im Wesentlichen werden die bisher geltenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Im Sandfeld" inhaltlich beibehalten und lediglich an die veränderte Rechtslage angepasst. Einzelne Textfestsetzungen und Gestaltungs-Vorschriften werden aufgrund zwischenzeitlicher Erfahrungen und geänderter Gestaltungsauffassungen neu formuliert oder entfallen ganz.
3. Damit die Nutzungsmaß-Festsetzungen in der Planzeichnung unverändert bleiben können, wird aufgrund § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO'90 festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Das entspricht der bisher geltenden Vorschrift in § 20 Abs. 2 BauNVO'77. Ebenso wird für bestimmte Gebiete die Festsetzung beibehalten, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, die jetzt aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (bisher aufgrund von § 4 Abs. 4 BauNVO'77) erfolgt.

4. Der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, im Bebauungsplan-Geltungsbereich auf den "Flächen für Stellplätze" offene Überdachungen (Carports) zu errichten, soll berücksichtigt werden. Bisher ist das durch die Textfestsetzung Ziff. 4.2 ("Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet.") unzulässig. Eine in Holzkonstruktion ausgeführte, pergolenartige Überdachung mit durchsichtiger, farbloser Glaseindeckung ist über Pkw-Stellplätzen, insbesondere den Stellplätzen vor Garagen, städtebaulich vertretbar. Sie können deshalb ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Material und Gestaltung der neuen textlichen Festsetzung entsprechend ausgeführt werden und auch die bauaufsichtlichen Vorschriften (insbesondere § 8 Abs. 9 LBauO'98) eingehalten sind.
5. An der Dr.-Sammelweis-Straße / Ecke Heinrich-Strieffler-Straße gab es früher, zur Zeit der Planaufstellung, einen Gewerbebetrieb. Dafür und auf den angrenzenden Baugrundstücken wurde ein "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Sämtliche Gebäude dieses Gewerbebetriebes wurden schon vor längerer Zeit abgebrochen und an deren Stelle wurden Wohngebäude als Reihenhäuser gebaut. Deshalb wird ein "Mischgebiet" dort nicht mehr realisierbar sein und eine Korrektur der Nutzungsart-Festsetzung ist geboten. Wie bei den umgebenden Wohngebieten wird jetzt dort ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auch in der Planzeichnung wird "MI" durch "WA" ersetzt.

Die Neufassung der Textfestsetzungen durch die "I. Änderung" enthält viele (auch in ihrer Formulierung) völlig unveränderte Festsetzungen. Damit den Bürgern nicht weitergeltende und geänderte Festsetzungen nebeneinander an die Hand gegeben werden müssen, werden nicht nur die geänderten Formulierungen aufgeführt, diese jedoch beim Änderungs-Entwurf für die öffentliche Auslegung durch kursive Schrift (Schrägschrift) kenntlich gemacht.

Die Grundzüge der Planung werden durch die "I. Änderung" nicht berührt. Deshalb wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen. Da nicht nur einige Bürger betroffen sein können, erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden von den Änderungen nicht berührt und es werden keine weitergehenden (als die jetzt schon zulässigen) Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Sobald die als "I. Änderung" neu gefassten Textfestsetzungen in Kraft treten, werden (automatisch) zum selben Zeitpunkt die bisher geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Sandfeld" aufgehoben.

Neustadt an der Weinstraße, den 06.11.2000
STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister

