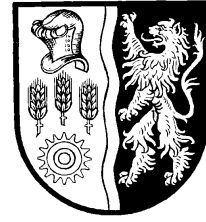


Ortsgemeinde Bechhofen



Bebauungsplan „Auf der Lehmenkaut, 1. Änderung“ (Vereinfachte Änderung)

vom _____

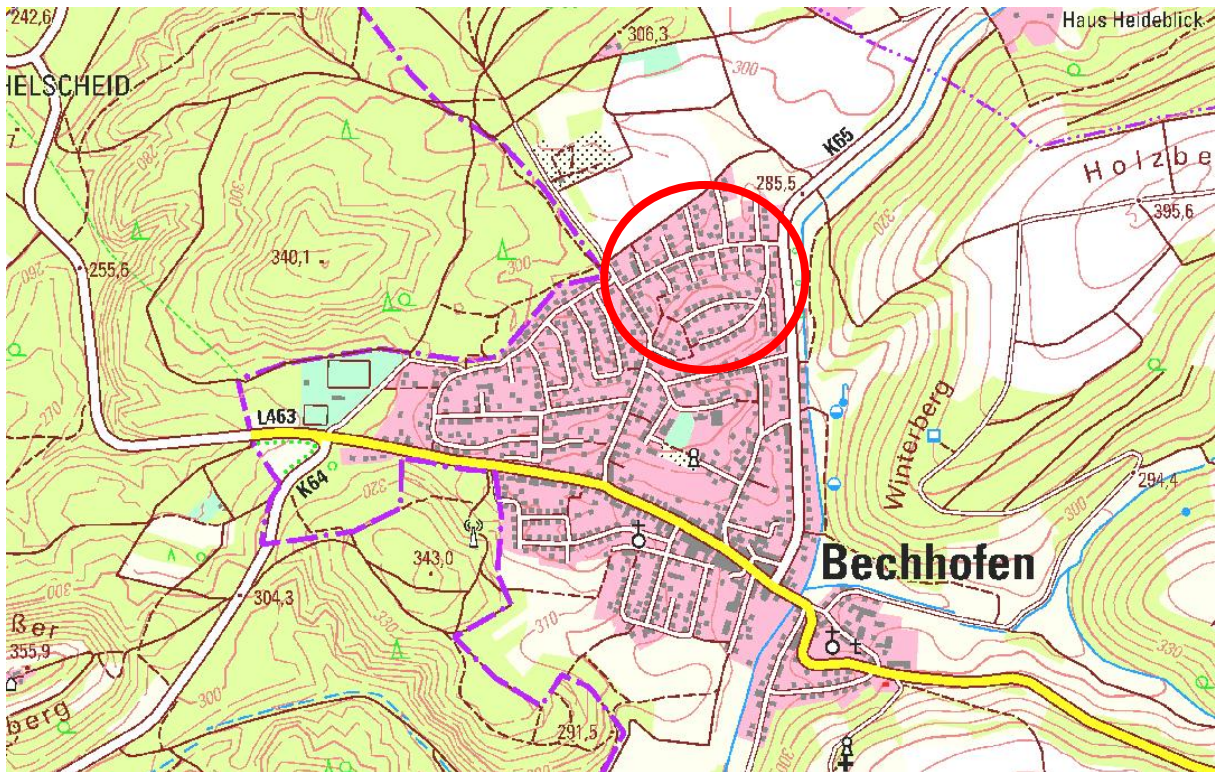
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch 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 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz über die nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch G. vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112))

Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Auf der Lehmenkaut“ aus dem Jahr 1984 wird hiermit sowohl hinsichtlich der Planzeichnung (Teil I) als auch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen (Teil II) geändert. Beide Änderungen dienen lediglich der Klarstellung und berühren daher nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB abgewickelt.

Übersichtslageplan:



Teil I - Änderung der Planzeichnung

Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die zeichnerischen Festsetzungen unter laufender Nummer 5 „Bauliche Anlagen u. Einrichtungen f. Gemeindebedarf“. Hier ist in der Legende die Bezeichnung „private Grünfläche“ angegeben. Diese Bezeichnung wird durch „Nicht überbaubare Grundstücksfläche, §23 Abs. 5 BauNVO“ ersetzt. Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

Planzeichnung Bestand



Planzeichnung Änderung



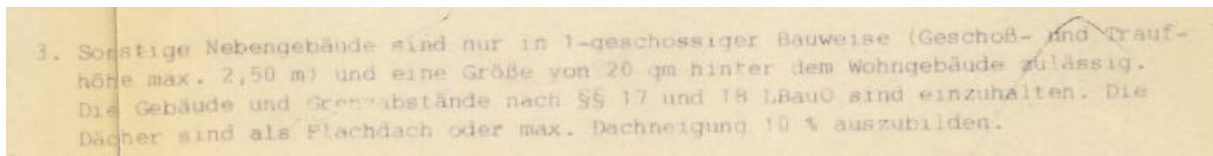
Teil 2 Änderung der textlichen Festsetzungen

I. Änderung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

D Textliche Festsetzungen Nr. 3

bisherige Fassung:

Sonstige Nebengebäude sind nur in 1-geschossiger Bauweise (Geschoß- und Traufhöhe max. 2,50 m) und eine Größe von 20 qm hinter dem Wohngebäude zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände nach §§17 und 18 LBauO sind einzuhalten. Die Dächer sind als Flachdach oder max. Dachneigung 10 % auszubilden.



wird im Rahmen der vorliegenden Änderung wie folgt ergänzt:

Sonstige Nebengebäude sind nur in 1-geschossiger Bauweise (Geschoß- und Traufhöhe max. 2,50 m) und eine Größe von 20 qm hinter oder seitlich neben dem Wohngebäude zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände nach §§17 und 18 LBauO sind einzuhalten. Die Dächer sind als Flachdach oder max. Dachneigung 10 % auszubilden.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Auf der Lehmenkaut“ in seiner Ursprungsfassung setzt die überbaubare Grundstücksfläche nach §23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien innerhalb eines Baufensters fest. Weiterhin sind auch öffentliche Grünanlagen und private Grünflächen mit Bestandsschutz festgesetzt. Die darüber hinaus verbleibenden großzügigen Restflächen auf den Grundstücken setzt der Bebauungsplan als private Grünflächen fest. Dabei war es nicht der Wille der Ortsgemeinde als Planungsgeber diese verbleibenden Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vielmehr erlaubt der Bebauungsplan ausdrücklich in Nr. 3 der textlichen Festsetzungen die Errichtung von sonstigen Nebengebäuden hinter dem Wohngebäude, also innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Baugrundstück.

Mit Schreiben vom 17.09.2025 weist die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Südwestpfalz darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 in einer festgesetzten privaten Grünfläche keine Anwendung finden kann, da in Grünflächen generell keine Bauten zulässig sind. Es liegen insoweit in sich widersprüchliche Festsetzungen im Bebauungsplan vor.

Da es der Planungswille der Ortsgemeinde war, Nebengebäude auf den verbleibenden Grundstücksflächen zuzulassen, war die Bezeichnung „private Grünfläche“ irrtümlich gewählt und soll deshalb im Rahmen dieser Änderung klargestellt werden. Es handelt sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gemäß §23 Abs. 5 BauNVO mit sonstigen Nebengebäuden bebaut werden können.

Dabei erlaubt der Bebauungsplan die Errichtung von sonstigen Nebengebäuden nur hinter dem Wohngebäude. Je nach Grundstückszuschnitt oder Anordnung der Gebäude zur Straßenseite, ergibt sich insbesondere für Eckgrundstücke keine Möglichkeit einer Bebauung hinter dem festgesetzten Baufenster, da nur seitlich noch Flächen zur Verfügung stehen. Es soll deshalb weiterhin klar gestellt werden, dass eine Bebauung mit Nebengebäuden auch seitlich der Hauptgebäude erfolgen kann, sofern dort nicht sowieso ein Baufenster festgesetzt ist.

Gemäß § 13 BauGB kann die Ortsgemeinde in diesem Fall das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen hier vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB	27.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.2025
Beteiligung der berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	03.12.2025
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Bekanntmachung am Auslegung vom 08.12.2025 bis zum 09.01.2026	04.12.2025
Abwägung der Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bechhofen, den	Sefrin Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bechhofen, den

Sefrin
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
---	--