

I. Ausfertigung

SATZUNG

(Textbebauungsplan)

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

vom 08. August 2012

Der Ortsgemeinderat von St. Julian hat am 25. Juli 2012 aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), bekannt gemacht am 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1

Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen

(1) Im Bebauungsplan „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian vom 26. Juli 2001, in Kraft getreten am 01. August 2001, in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004, in Kraft getreten am 04. Februar 2004, wird im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 224 die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dahingehend geändert, als die westliche Baugrenze derart nach Westen zum Grundstück Flurstück Nr. 351/3 hin verschoben wird, dass sie künftig im Abstand von 8,0 Metern parallel östlich der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flurstück Nr. 224 und 351/3 verläuft.

(2) Weitere planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

§ 2

Änderung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

(1) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian vom 26. Juli 2001, in Kraft getreten am 01. August 2001, in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004, in Kraft getreten am 04. Februar 2004, werden wie folgt geändert:

1. Im Abschnitt „1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)“, 2. Aufzählungszeichen „Dachneigungen“ wird Satz 4, wo-

nach die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude anzupassen ist, ersatzlos gestrichen.

2. Im Abschnitt „2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)“ wird die Bestimmung des 4. Aufzählungszeichens, wonach Stützmauern nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrt gestattet sind, ersatzlos gestrichen.

(2) Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

§ 3

Radonvorsorge

(§ 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial vorkommen kann. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Als präventive Vorsorgemaßnahme wird bei Neubauten der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller, Untergeschoss) empfohlen. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz und den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

§ 4

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist kongruent mit dem Geltungsbereich des in §§ 1 und 2 dieser Satzung bezeichneten Bebauungsplanes und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 220, 221, 222, 223, 224, 225, 235 (Straße), 242, 243, 244, 245, 227, 228, 229 (Weg), 241, 240, 239, 238, 237, 236, 234, 233, 232, 231, 230, 373/3, 372/2, 354/2, 351/3 und 355/1 der Gemarkung St. Julian-Obereisenbach. Der Geltungsbereich der Satzung ist in beiliegendem Lageplan, der einen Bestandteil der Satzung bildet, dargestellt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

St. Julian, den 08. August 2012
Für die Ortsgemeinde St. Julian:



(L.S.)
Mensch, Ortsbürgermeister

Aufgestellt: im Januar 2012
geändert März 2012
geändert Juli 2012

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Das Grundstück Flurstück Nr. 224 ist nur über einen schmalen Korridor mit der Erschließungsstraße verbunden und liegt ansonsten „in der zweiten Reihe“. Durch diese besondere Lage des Grundstückes und dessen Zuschnitt ergeben sich für eine Bebauung besondere Anforderungen. Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans für das Grundstück Flurstück Nr. 224 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (das so genannte Baufenster) wird diesen Anforderungen nicht gerecht; für eine sinnvolle, zweckmäßige und städtebaulich ansprechende Bebauung des Grundstückes ist eine Vergrößerung des Baufensters nach Westen hin erforderlich. Da die Grundflächenzahl (GFZ) nicht geändert wird und die westlich des Grundstückes Flurstück Nr. 224 im Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 351/3 festgesetzte private Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft unberührt bleibt, geht mit der Vergrößerung des Baufensters gegenüber der Ursprungsplanung kein vergrößerter Eingriff in Natur und Landschaft einher. Die Änderung des Bebauungsplans „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, führt demnach nicht zu einem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf.

Auch ein wasserwirtschaftlicher Kompensationsbedarf ist nicht gegeben, da – wie bereits ausgeführt – die Grundflächenzahl und damit der Grad einer möglichen Versiegelung des Grundstückes unverändert bleibt.

Der Bebauungsplan „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian vom 26. Juli 2001 in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004, enthält bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wonach die Dachneigung von Garagen dem Hauptgebäude anzupassen ist. Diese aus ortsbildgestalterischen Gründen an sich sinnvolle Bestimmung führt dazu, dass bei fest an das Hauptgebäude angebauten Garagen das Garagendach in die Fensterzone des Obergeschosses reicht und die Herstellung von zur Belichtung der Wohnräume erforderlichen Fenstern unmöglich macht. Weiterhin ist bestimmt, dass Stützmauern nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten gestattet sind. Im teilweise stark hängigen Gelände des Neubaugebietes führt diese Bestimmung zum Erfordernis hoher Böschungen und zu einer überdurchschnittlich starken Einschränkung der für die eigentliche Bebauung verbleibenden Plateaufläche. Die Vorteile für die Gestaltung des Ortsbildes durch die Anpassung der Dachneigung der Garagen an das Hauptgebäude und das Verbot von Stützmauern außerhalb der Garagenzufahrten wiegen weit weniger schwer als die Einschränkungen, welche den Bauwilligen bei der Planung bzw. Nutzung ihrer Grundstücke und Gebäude durch diese Restriktionen aufgebürdet werden. Dies gilt umso mehr, als die Anpassungspflicht der Dachneigung an die Hauptgebäude für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes ausdrücklich ausgeschlossen ist. Es ist nicht erkennbar und den Bauwilligen nicht vermittelbar, weshalb Garagen einerseits und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen andererseits hinsichtlich der zulässigen Dachneigung eine unterschiedliche Behandlung erfahren.

Angesichts dessen ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, vom 26. Juli 2001 in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004 angebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz, in seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2012 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden vom LGB dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung (Änderung) der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen, so dass eine potenzielle Radonbelastung des Plangebietes in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist. Nach herrschender Rechtsmeinung können Schutzvorkehrungen zur Radonvorsorge nicht als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorzunehmen. Im Sinne einer solchen Kennzeichnung wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates vom 25. Juli 2012 der § 3 „Radonvorsorge“ in die Satzung (Textbebauungsplan) zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian im vereinfachten Verfahren aufgenommen.

Gemäß § 13 BauGB kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. In diesem vereinfachten Verfahren ist

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

Es wird festgestellt, dass durch

- die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Grundstückes Flurstück Nr. 224 sowie
- die Streichung der Festsetzungen über
 - die Anpassungspflicht der Dachneigung von Garagen an die Dachneigungen der jeweiligen Hauptgebäude und
 - die Zulässigkeit von Stützmauern nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten

die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, vom 26. Juli 2001 in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004 nicht berührt sind. Somit wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2

BauGB; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Da die vorzunehmende Änderung

- einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan betrifft und
- das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) nicht berührt,

bedarf diese Satzung (Textbebauungsplan) zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, der Ortsgemeinde St. Julian vom 21. Juli 2001 in der Fassung der ersten Änderung vom 05. Januar 2004 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung und kann durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft gesetzt werden.

St. Julian, den 08. August 2012
Für die Ortsgemeinde St. Julian:


(L.S.)
Mensch, Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Ortsgemeinderat von St. Julian hat in seiner Sitzung am **10. Januar 2012** beschlossen, den Bebauungsplan „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, vom 26. Juli 2001 in der Fassung der 1. Änderung vom 5. Januar 2004 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch eine Satzung (Textbebauungsplan) zu ändern.
2. Der Beschluss, diese Satzung (Textbebauungsplan) aufzustellen, wurde am **18. April 2012** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **24. April 2012** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis **29. Mai 2012** gebeten. **Vierzehn** der neunzehn beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, welche vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am **25. Juli 2012** geprüft und abgewägt wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **08. August 2012** mitgeteilt.
4. Der Entwurf der Satzung (Textbebauungsplan) einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit von **26. April 2012** (Arbeitstag) bis einschließlich **29. Mai 2012** (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **18. April 2012** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung gingen (außer den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -siehe **Nr. 3** der Verfahrensvermerke-) **zwei** Stellungnahmen ein, welche der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am **25. Juli 2012** geprüft und abgewägt hat. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **08. August 2012** mitgeteilt.

Anmerkung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB **gleichzeitig** stattgefunden.

5. Der Ortsgemeinderat von St. Julian hat in seiner Sitzung am **25. Juli 2012** den Erlass der Satzung (Textbebauungsplan) zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Vorderste Krieg“, Erweiterung II, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Planfassung „Juli 2012“, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

St. Julian, den 08.08.2012
Für die Ortsgemeinde St. Julian:


(L.S.)
Mensch, Ortsbürgermeister



6. Die Satzung (Textbebauungsplan) wird hiermit ausgefertigt.

St. Julian, den 08.08.2012
Für die Ortsgemeinde St. Julian:

(L.S.)
Mensch, Ortsbürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss (siehe Verfahrensvermerk Nr. 5.) wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 22. AUG. 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung (Textbebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

St. Julian, den 22. AUG. 2012
Für die Ortsgemeinde St. Julian:

(L.S.)
Mensch, Ortsbürgermeister



Aufgestellt: im Januar 2012
geändert März 2012
geändert Juli 2012