

Ortsgemeinde Niederelbert

## BEBAUUNGSPLAN

„IM BODEN - 1. BAUABSCHNITT,  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

UMWELTBERICHT

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde  
Niederelbert

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro  
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Sept. 2008

# I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (-BauGB-), 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes  
(InV-Wobau-LG) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), sowie die Anlage  
zur  
PlanzV 90
- (4) Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (- LBauO -) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl.S.  
365)  
in Kraft seit 01.01.1999
- (5) Gemeindeordnung (- GemO -) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- (6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der  
Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

## II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen. Der Umweltbericht und die Begründung sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet, um alle planungs-relevanten Aussagen zusammengefasst greifbar zu haben.

## III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in **zwei Teilbereiche**. Der erste Teilbereich - **Siedlungserweiterung und Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser** - umfasst die folgenden Grundstücke:

Flur 6: Flurstücke 13/1, 14 bis 19, 20/2 (Weg), 21-30, 31/3, 31/22 (teilweise), 32/2, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35 (Weg), 36 (Weg), 37 bis 39, 41 bis 44, 45 (Weg), 46, 47, 48/3 (Weg), 48/4 („Nordstraße“/ teilweise), 61, 62, 175/1 (Graben/teilweise), 178, 179/1, 179/2, 180/1 (Graben), 180/5, 180/7, 181/9 (Graben), 181/11 (Graben/teilweise), 181/12 (Graben), 182/11 (Graben/teilweise), 183/2 („Weiherhellbach“/ teilweise), 183/3 („Weiherhellbach“/ teilweise) und 244/1 (Weg)

Flur 21: Flurstück 25/3 (Wald/ teilweise)

Die von der Ortsgemeinde als **Kompensationsflächen** zur Verfügung gestellten Teilflächen der Flurstücke Nr. 65, 85, 86, 88, 89, 95 und 97 (Flur 16, Forstabteilung 5 a1), eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 6 und das Flurstück Nr. 95 (Flur 12) bilden den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes.

- Alle v.g. Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Niederelbert. Die genaue Begrenzung der Flächen ist in der Planurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet -

## IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (- ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm -) abgegriffen werden.

## V. Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textliche Festsetzungen:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### A.1 Art der baulichen Nutzung [- § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB -]

Die Flächen des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet [WA] (gemäß § 4 BauNVO) und Mischgebiet [MI] (gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im WA und MI sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) allgemein zulässig.

Im WA und MI sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2), Nr. 2 und 3 bzw. § 6 (2), Nr. 3 und 5 BauNVO) nicht zulässig.

Im MI sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2), Nr. 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig.

Die Ausnahmen (gemäß § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO) sind nicht zulässig.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung [- § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB -]

Im WA wird die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,3 (gemäß § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,6 (gemäß § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Im WA (1), WA (2) und MI ist die Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,4 (gem. § 16 (2), Nr.1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,8 (gem. § 16 (2), Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 (2), Nr. 3 BauNVO) auf maximal zwei begrenzt.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (gemäß § 22 (2) BauNVO) zulässig.

**Anmerkung** Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, die durch eine zweischalige Gebäudetrennwand / Brandmauer verbunden sind und auf zwei benachbarten Grundstücken stehen. Die Grundstücksgrenze muss in der Mitte der Gebäudetrennwand verlaufen.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gemäß § 1 (1), Nr. 6, BauGB) wird wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

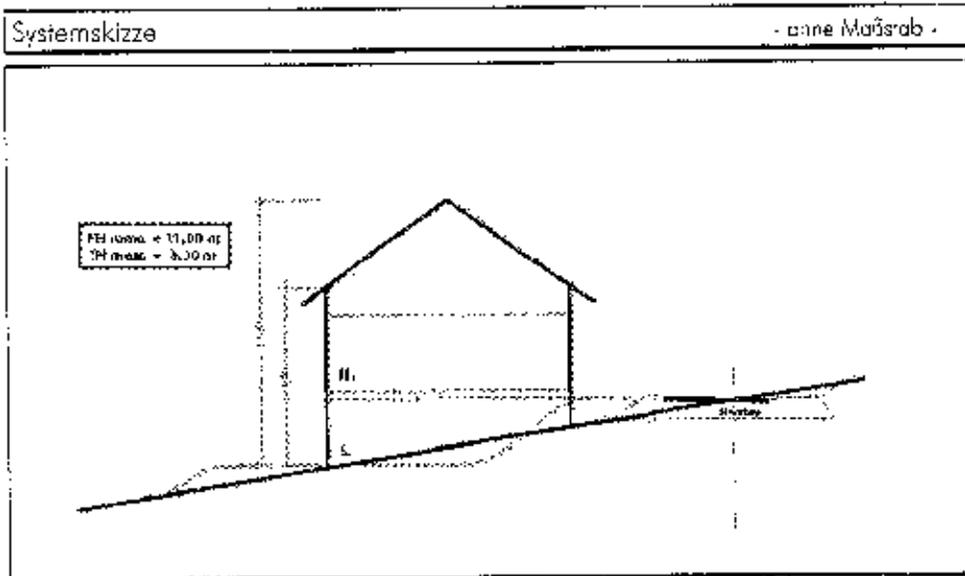
Im WA, WA (1) und MI wird die Firsthöhe [FH] mit maximal 10 m festgesetzt und die Traufhöhe [TH] auf maximal 7 m begrenzt.

Im WA (2) wird die Firsthöhe [FH] mit max. 11 m festgesetzt und die Traufhöhe [TH] auf maximal 8 m begrenzt.

#### Ausnahmeregelung

Für zwei Grundstücke im WA (2) wird die Firsthöhe [FH] mit maximal 12 m festgesetzt und die Traufhöhe [TH] auf max. 9 m begrenzt (- siehe Eintragung in der Planurkunde -).

Als unterer Bezugspunkt der TH und FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände). Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.



### A.3 Minimale Grundstücksgröße [- § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB -]

Die Mindestgröße der Grundstücke im Plangebiet wird mit 450 qm festgesetzt.

### A.4 von Bebauung freizuhaltenen Flächen [- § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB -]

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ortsdurchfahrt L 327 sind vom 3-m-Punkt zur freien Strecke 200 m, zur Ortslage mind. 110 m von jeglicher sich beeinträchtigender Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

### A.5 Stellung der baulichen Anlagen [- § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB -]

Die Stellung der baulichen Anlagen (- Hauptfirstrichtung -) ist in der Planurkunde durch „Pfeilsymbole“ verbindlich festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und Einrichtungen gemäß § 23 (5) Nr. 2 BauNVO (- nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen -) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

### A.6 Verkehrsflächen [- § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB -]

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Straßen. Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der L 327 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegernetzes zur Erschließung ist nicht zulässig.

Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der

einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ (RAS).

Die verkehrstechnische Gestaltung des Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße 'Zum Simonsbusch' in die L 327 einschl. Linksabbiegerspur in der L 327 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr in Diez geplant und ausgeführt.

Die derzeit bestehende Anbindung an die L 327 in Verlängerung der Straße 'im Boden' ist mit Ausbau der vorgenannten Anbindung rückzubauen und der Lärmschutzwall in diesem Bereich zu schließen.

#### A.7 Stellplätze / Carports / Garagen / Nebenanlagen (- § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB -)

Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Vollständig offene Carports (=überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Nebenanlagen bis zu 30 cm umbauten Raumes sind auch außerhalb der straßenabgewandten Baugrenze statthaft.

Stellplätze können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

#### A.8 öffentliche und private Grünflächen (- § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB -)

##### Kompensationsmaßnahmen für den 1. BA, 1. Änderung und 2. Änderung und Erweiterung

#### A.8.1 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke und Maßnahmen sind ausschließlich für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 'im Boden, 1. BA, 1. Änderung' und für den vorliegenden Bebauungsplan 'im Boden - 1. Bauabschnitt, 2. Änderung und Erweiterung' zutreffend.

Kompensationsflächen 1. Bauabschnitt 1. Änderung	rd.	7.500 qm
Kompensationsflächen 1. Bauabschnitt 2. Änd. u. Erweiterung	rd.	9.300 qm
Kompensationsflächen "im Boden" insgesamt	rd.	16.800 qm

Teilflächen der Flurstücke Nr. 65, 85, 86, 88, 89, 95 und 97 (Flur 16, Forstabteilung 5 a 1), eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 6 und das Flurstück Nr. 95 (Flur 12) werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 (1), Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) für den 1. BA, 1. Änderung des Bebauungsplans und für den

vorliegenden Bebauungsplan 'Im Boden - 1. Bauabschnitt, 2. Änderung und Erweiterung' ausgewiesen.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele und die zur Erreichung dieser Ziele im Rahmen der Ökokontoregelung auf den Kompensationsflächen bereits durchgeführten und noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

#### Teilflächen der Flurstücke

Nr. 65, 85, 86, 88, 89, 95 und 97 (Flur 16)

aus 1. BA, 1. Änderung Größe	ca.	5.200 qm
aus 1. BA, 2. Änderung und Erweiterung Größe	ca.	9.300 qm
insgesamt	ca.	14.500 qm

Die angegebenen Flächengrößen geben nicht die Größen der aufgelisteten Flurstücke an, sondern die geschätzte Größe der Maßnahmenbereiche (z.B. an Schneisen) auf den einzelnen forstlich genutzten Flurstücken der Forstabteilung 5 a) im Gemeindewald Niederelbert.

#### Entwicklungsziele

- Sicherung von Borstgrasrasen- und Arnikatrif-Fragmenten durch Auflichtung bzw. Beseitigung von Fichtenbeständen
- Entwicklung standortgerechter, lichter Laubwälder (Esche)
- Entwicklung von Bachufergebüsch und Bachuferwald

Durchgeführte landespflegerische (Ökokonto-) Maßnahmen ca. 3.500 qm  
im Bereich der Forstabteilung 5 a), Gemeindewald Niederelbert

- Aufweitung von Schneisen, Rückegassen und Bestandsrändern
- Freistellung eines Waldboches und Entwicklung eines standortgerechten Bachauerwaldes mit standortgerechten Gebüsch und Laubwald
- starke Durchforstung der Fichtenbestände
- Räumung von Reisigaufgaben in aufgelichteten Fichtenbeständen

#### Anmerkung

- Die vorgenannten Maßnahmen wurden gemäß Datenblatt zum Ökokonto in den Jahren 1991 bis 2002 in kontinuierlichen Arbeitsschritten durchgeführt und sind zur Kompensation für die Eingriffe Im Boden, 1. BA, 1. Änderung in Anspruch genommen.

Gedante landespflegerische Maßnahmen ca. 11.000 qm

- Starke Durchforstung der Fichtenbestände und Aufweitung von Schneisen und Bestandsrändern
- Räumung der Reisigaufgaben in den aufgelichteten Fichtenbeständen
- Gelenkte Sukzession zur Entwicklung von Orchideensandorten
- Zurückdrängung eventuell aufkommender Fichtennaturverjüngung
- Punktuelle Pflanzungen von Eschengruppen

#### Anmerkung

Die vorgenannten Maßnahmen werden in Abstimmung zwischen Forstrevier und Unterer Landespflegebehörde zeitnah durchgeführt.

'Im Boden 1. BA, 1. Änderung' beansprucht hiervon 1.700 qm. Im Boden, 2. Änderung und Erweiterung 9.300,00 qm.

Teilfläche Flurstück Nr. 6 und Flurstück Nr. 95 (Flur 12),... ca. 2.300 qm

### Entwicklungsziele

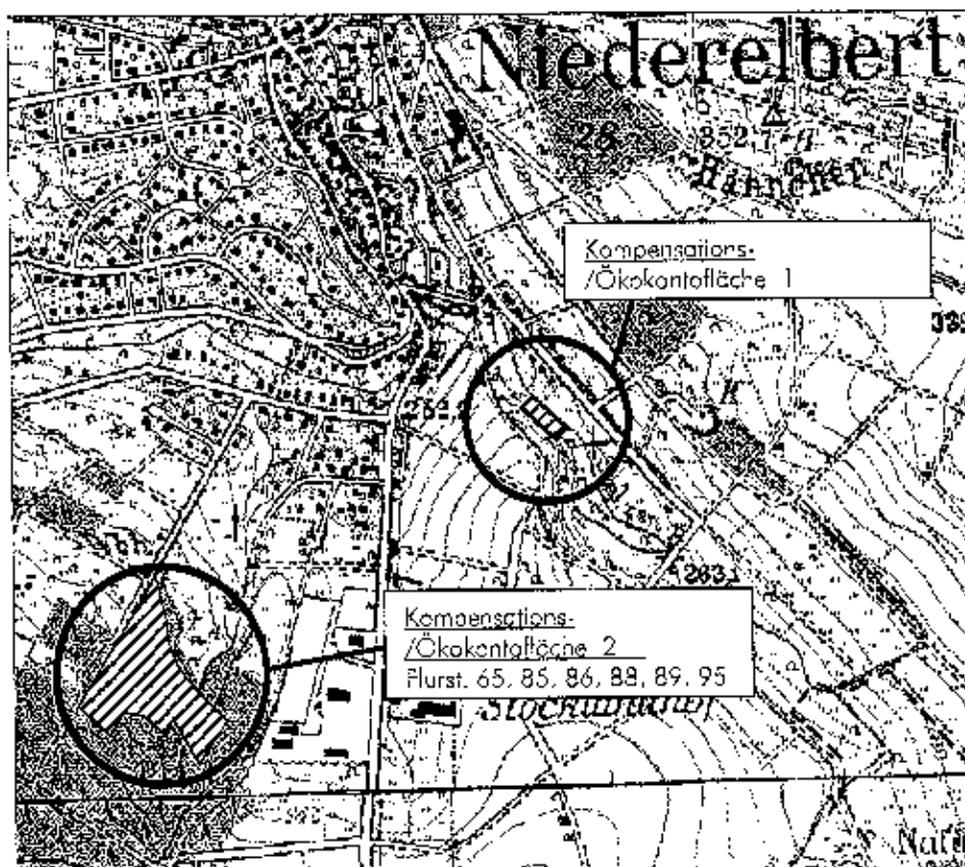
- Entwicklung von Feuchtgrünland im Auenbereich des Stelzenbaches

### Bereits durchgeführte landschaftslegerische (Ökokonto-) Maßnahmen

- Einschlag eines Fichtenbestandes in der Bachau des Stelzenbaches
- Abräumen und Mulchen der Fläche

### Anmerkung

Die vorgenannten, formulierten landschaftslegerischen Maßnahmen sind bereits durchgeführt und im sog. „Ökokonto“ der Ortsgemeinde Niederelbert verucht. Sie sind zur Kompensation für die Eingriffe Baugelbiet „Im Boden - 1. Bauabschnitt, 1. Änderung“ in Anspruch genommen.



Lageplan der Kompensationsflächen

- ohne Maßstab -

### A.8.2 öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen des Lärmschutzwalls im Verlauf der L 327 und die Flächen im Umfeld des Regenrückhaltebeckens (an der südlichen Plan-gelbietsgrenze) werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen - festgesetzt.

Die Grünflächen im Plangebiet und im Umfeld des Regenrückhaltebeckens sind als Wiesenflächen anzulegen. Die zur L 327 orientierten Flächen des Lärmschutz-walles sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

### A.8.3 private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten, westlich orientierten Flächen des Lärmschutzwalls werden als private Grünflächen in Verbindung mit § 9(1) Nr.25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) ausgewiesen. Die Flächen können mit heimischen Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste, Anlage 2) bepflanzt oder als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt werden.

Auf den an der nordwestlichen Flangabiersgrenze in einer Breite von 3 bzw. 5 m ausgewiesenen privaten Grünflächen sind je 20 lfdm Grenzlänge mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) bzw. 1 Baum il. Ordnung zu pflanzen und mind. 2/3 der Grenzlänge als mindestens 1-reihige Pflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste, Anlage 2, anzulegen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 2-5 Stück je Art, mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von jeweils 1,50 m.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9(4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

### B.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Errichtung von baulichen Anlagen und Abgrabungen ist auf den privaten Grünflächen im Bereich der Böschungen des Lärmschutzwalles nicht zulässig.

### B.2 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Im gesamten Plangebiet werden auf Haupt- und Nebengebäuden grundsätzlich nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Pultdächer, auch mit den Sonderformen Zeit-, Mansard- oder Tonnendach) zugelassen.

Die zulässige Dachneigung wird auf mind. 5° und maximal 47° festgesetzt. Nur für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Die Breite von Dachaufbauten (- Dachgauben, Zwerchhäuser etc. -) dürfen in der Summe der Einzelreiten nicht mehr als 60 % der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

### B.3 Einfriedungen

#### B.3.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsstraßen, Garagenzufahrten, Parkflächen und sonstigen Zufahrten sind in den Flächen der Sichtdreiecke bis maximal 0,80 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Einfriedungen bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

#### B.3.2 Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.



## SATZUNG

der Ortsgemeinde Niederelbert

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Boden"

Der Ortsgemeinderat von Niederelbert hat in seiner Sitzung am 26.08.2010 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390) die folgende Satzung betreffend die 3. Änderung des Bebauungsplanes

„Im Boden“

beschlossen.

### § 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst –grob dargestellt- das Baugebiet an den Straßen „Im Boden“ und „Zum Simonsbusch“ und Nordstraße (tlw.).

### § 2

Bestandteil dieser Satzung sind die Planurkunde und die geänderten Textfestsetzungen.

### § 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanänderung. Der Bebauungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

### § 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Niederelbert, 13.09.2010

  
(Willi Müller)

Ortsbürgermeister



### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Boden“ der Ortsgemeinde Niederelbert

#### I. Änderungsbeschlüsse/Änderungsinhalt:

Der Ortsgemeinderat von Niederelbert hat am 18.3. und 29.4.2010 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Im Boden“ in einem 3. Änderungsverfahren wie folgt zu ändern:

- a) Die Textfestsetzung A 7 (*Stellplätze/Carports/Garagen/Nebenanlagen*) wird wie folgt neu gefasst:
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.*
  - Vollständig offene Carports (= überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zu dieser einhalten müssen.*
  - Pro Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw- Stellplätze nachzuweisen. Für den Nachweis können sowohl die nicht überdachten Stellplätze als auch die Garagen und/ oder überdachten Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.*
- b) Die überbaubare Fläche für die Grundstücke Im Boden 16 u. 18 (Flurstücke Nr. 334 u. 335) wird erweitert.

#### II. Begründung:

Zu a):

- Der 1. Teil des Bebauungsplanes aus 2005 enthielt hinsichtlich der Errichtung von Garagen und Carports die Festsetzung, dass diese auch im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sind.

Die in 2009 in Kraft getretene (2.) Änderung des Bebauungsplanes, die ab diesem Zeitpunkt für den gesamten Geltungsbereich (1. und Bauabschnitt) Anwendung findet, sieht jedoch vor, dass Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wobei vollständig offene Carports auch unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen.

