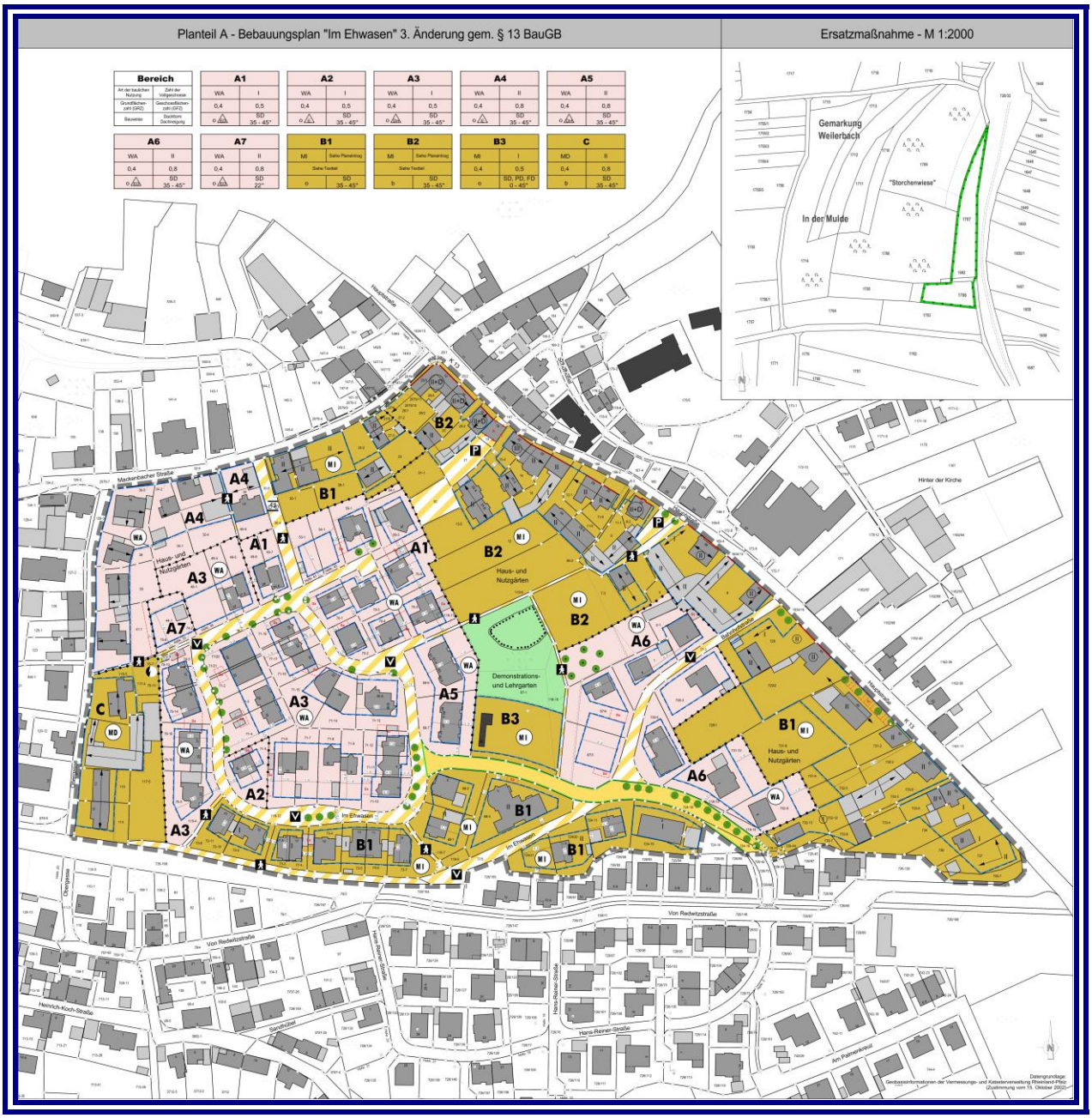
B E B A U U N G S P L A N

„Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB

Ortsgemeinde Weilerbach

Stand: 05.03.2018 (Entwurf)



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Weilerbach

Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

Bebauungsplan
„Im Ehwasen“
3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

INHALTSVERZEICHNIS

- Planteil - Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB
- Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 3
- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter _____ Seite 4
- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung _____ Seite 8
- Begründung _____ Seite 9

Anlagen

(1) „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH)

(2) „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH)

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

Planteil

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB

- Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

- Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung -

- Begründung -

Anlagen

- (1) „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH) -

- (2) „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH) -

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB -

Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

- Begründung -

Anlagen

- (1) „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH) -
- (2) „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH) -

Teil I
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter (sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung) - mit Ausnahme der nachfolgenden neugefassten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Ergänzungen/Änderungen sind in *Kursivschrift* abgedruckt).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Eintrag in der Nutzungsschablone maßgebend (siehe Planzeichnung).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Sockelhöhe des straßenseitigen Gebäudeteiles, d.h. das Maß zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße, darf höchstens 0,6 m betragen. Als Ausnahme wird für das Grundstück, Pl. Nr. 75/5 dieses Maß auf 1,40 m festgesetzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem oberen Endpunkt der Gebäudeaußenwand das Höchstmaß von 7,0 m an keiner Stelle überschreiten.

Entgegen dem v. g. Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem oberen Endpunkt der Gebäudeaußenwand als Höchstmaß werden folgenden Ausnahmen zugelassen:

- Pl. Nr. 68/1 und 68/2 - 7,50 m
- Pl. Nr. 68/3 - 8,50 m

Entgegen dem v. g. Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem oberen Endpunkt der Gebäudeaußenwand als Höchstmaß wird für den Bereich A7 eine max. Traufhöhe von 5,60 m und eine max. Firsthöhe von 7,40 m festgesetzt.

Zur Feststellung der maximalen Gebäudehöhe ist der Geländeverlauf maßgebend.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bereiche A, B 1 *und B 3*

Für alle mit A bezeichneten Gebiete sowie die Gebiete B 1 *und B 3* ist die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den mit A 1, A 6 *und A 7* gekennzeichneten Gebieten sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

In den mit A 2 und A 4 gekennzeichneten Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den mit A 3 und A 5 gekennzeichneten Gebieten sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Bereiche A, B 1 *und B 3*

Neben den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie als Ausnahme außerhalb der seitlichen Baugrenzen zulässig. Für das Grundstück Pl. Nr. 60/3, wird der Standort der Garagen als Ausnahme an der Grundstücksgrenze zu Pl. Nr. 59/1 zugelassen.

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9 Flächen *oder* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Auf den Parzellen 1706 und 1707 in der Gemarkung Weilerbach sind Streuobstwiesen zu entwickeln. Je angefangener 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

9.2 *Die erstmalige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den öffentlichen Parkplatzflächen ist zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden.*

Teil II

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter (sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung).

Teil III
Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan „Im Ehwasen“ mit seinen ergangenen Änderungen aufgenommenen Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung weiterhin zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Im Zuge der 3. Änderungsplanung werden weitere (siehe nachfolgende) Hinweise gegeben.

Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle

Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

Erdaushub

Gemäß Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

Leitungen der Energieversorger

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr.2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³).

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien*
- *Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit*
- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)*
- *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen*

Darüber hinaus wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr. einzufordern (E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird um rechtzeitige Benachrichtigung/Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen gebeten.

Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. Bauarbeiten sind dem Versorgungsunternehmen (Betriebsstelle Otterbach, Tel.: 06301 - 705 353) rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sowie die „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ der Pfalzgas GmbH sind zu beachten (s. Anlagen).

Brandschutz

Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit 48 m^3/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen.

Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Teil IV
Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ mit seinen ergangenen Änderungen gilt unverändert weiter. Sie ist bei der Planung weiterhin zu beachten.

Weilerbach, den ___.___.2018

(Siegel)
Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung

Weilerbach, den ___.___.2018

(Siegel)
Ortsbürgermeister Bonhagen

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB -

- Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung -

Begründung

Anlagen

- (1) „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH) -
- (2) „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH) -

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Ortsgemeinderat Weilerbach in seiner Sitzung am ___.___.2018 den Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Weilerbach, den ___.___.2018

(Siegel)
Ortsbürgermeister Bonhagen

1. Allgemeines, Ziel und Zweck der 3. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Im Ehwasen, 2. Änderung“ trat mit Wirkung der Bekanntmachung am 16.05.2007 in Kraft.

Durch die 3. Änderungsplanung soll vorgenannter Bebauungsplan in zwei Teilbereichen für die Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geändert werden (Änderungsbereich 1: Fl.-Nr. 724/9, Änderungsbereich 2: Fl.-Nr. 44/1). Durch Modifikation der überbaubaren Grundstücksfläche und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen kann entsprechend gehandelt werden.

Aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze in der Ortsmitte ist im Zuge der Stadtumbaumaßnahme eine weitere bereichsbezogene Änderung des B-Plans erforderlich (Änderungsbereich 3: Fl.-Nrn. 19, 21 und 62), indem Mischgebietsflächen als öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt werden.

Für den geplanten Standort des neuen Kindergartens der Ortsgemeinde Weilerbach in Plangebietsmitte sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der betreffenden Mischgebietsfläche dem beabsichtigten Bauvorhaben anzupassen (Änderungsbereich 4: Fl.-Nr. 67/1). Somit werden die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätze in der Ortsgemeinde Weilerbach geschaffen. Im Zuge dieser Änderung wird der bestehende Fußweg (Fl.-Nr. 118/10) in der Planurkunde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt.

Bereits am 10.03.2015 hat der Ortsgemeinderat Weilerbach eine 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ beschlossen (betrifft den Änderungsbereich 1). Diese Änderung wurde in Kenntnis weiter anstehender Änderungen noch nicht vollzogen. Für die Änderungsbereiche 2-4 hat der Ortsgemeinderat in seiner 26. Sitzung am 06.09.2017 entsprechende Änderungsbeschlüsse gefasst. In der Ortsgemeinderatssitzung vom 12.12.2017 wurde der Änderungsbeschluss vom 06.09.2017 für den Änderungsbereich 2 (Fl.-Nr. 44/1) konkretisiert und neu gefasst.

Ferner erfolgt eine Geltungsbereichsanpassung des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“. Erforderlich ist dies aufgrund durchgeführter Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse, basierend auf den Bebauungsplan „NBG - Alter Bahnhof: 1. Änderung“, der mit öffentlicher Bekanntmachung am 07.06.2012 Rechtskraft erlangte (Änderungsbereich 5: Fl.-Nr. 77/5 „Im Ehwasen“).

Im Zuge der 3. Änderungsplanung werden zudem die Plandarstellungen der 2. Änderungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen digitalen Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters (neue Grundstücksparzellierungen und zeitlich nach Rechtskrafterlangung der 2. Änderungsplanung erfasste bauliche Anlagen) angepasst.

2. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt:

- Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut; die Grundzüge der Ursprungsplanung sowie die Eigenart der näheren Umgebung werden nicht tangiert.
- Es ist erkennbar, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.
- Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Planänderung eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäische Vogelschutzgebieten besteht.
- Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.

- Die vereinfachte Änderung hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand.
- Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den v.g. Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

3. Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschlüsse (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB)	10.03.2015 06.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließl.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	

4. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

5. Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV und Flächennutzungsplan 2015 der VG Weilerbach

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. Vorliegende Bebauungsplanänderung passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Weilerbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Ein ca. 400 m² großer Teilbereich der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche wird für den geplanten Quartiersparkplatz (Änderungsbereich 3) in Anspruch genommen. Trotz geringfügiger Abweichung kann die 3. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ unter der Einhaltung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

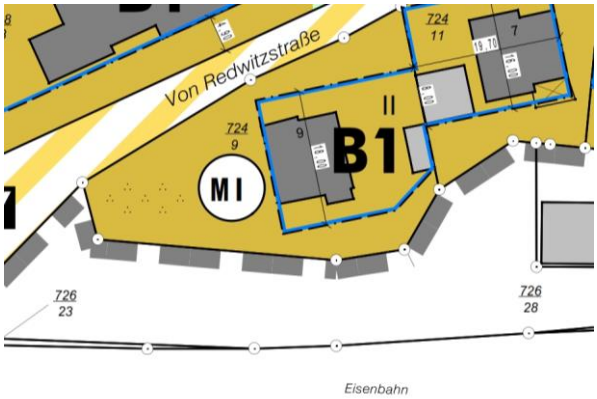
6. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB hat eine Größe von ca. 8,95 ha. Die Änderungsbereiche 1 bis 4 beinhalten die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 724/9, 44/1, 19, 21, 62, 67/1 (teilweise) und 118/10 mit einer Gesamtgröße von rd. 3.580 m². Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden. Änderungsbereich 5 betrifft die geplante Anpassung der Plangebietsgrenze.

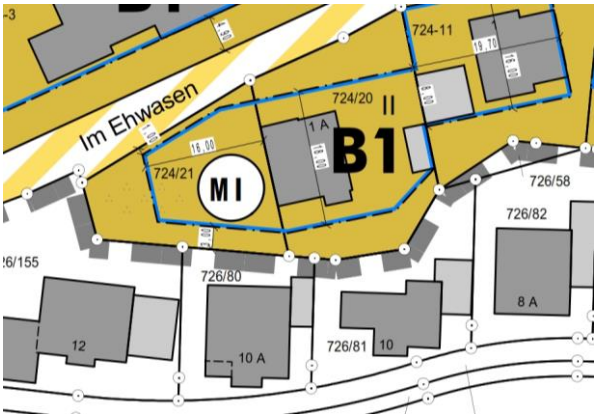
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB mit den Änderungsbereichen 1-5

7. Planungsrechtliche Situation der Änderungsbereiche, Begründung und Erläuterung der Festsetzungen / Änderungen

7.1 Änderungsbereich 1



B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung (2007)

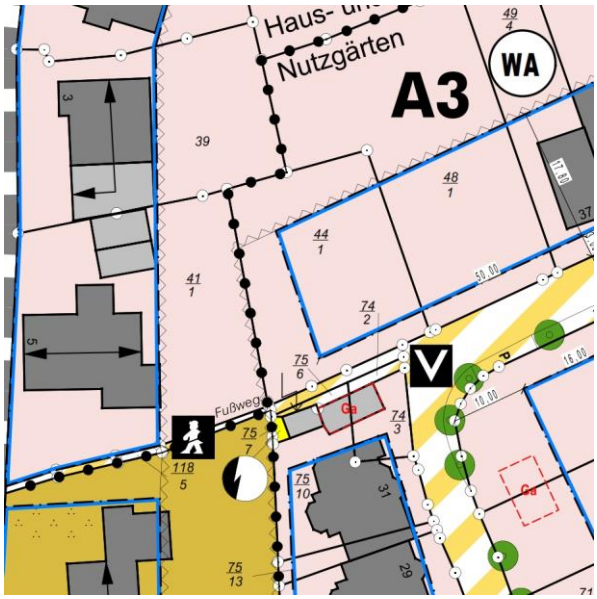


B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung (2018)

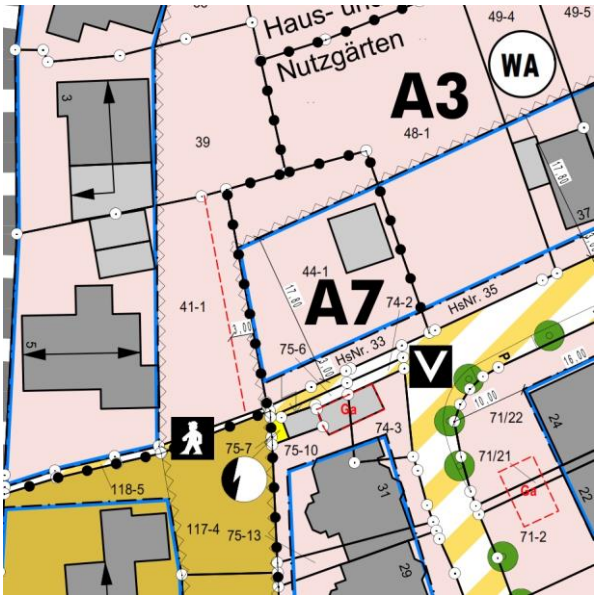
Der Änderungsbereich 1 beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 724/21 (durch eine Teilung des ehemaligen Grundstücks Fl.-Nr. 724/9 gebildetes Grundstück) und hat eine Größe von rd. 385 m². Der Bereich wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen, 2. Änderung“ als Mischgebiet, Teilbereich B1, festgesetzt. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß 2. Änderungsplanung in offener, 2-geschossiger Bauweise, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 45° errichtet werden, wobei der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem oberen Endpunkt der Gebäudeaußenwand das Höchstmaß von 7,0 m an keine Stelle überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Im Ehwasen“ wird im Zuge der 3. Änderung dahingehend geändert, indem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 724/21 eine überbaubare Grundstücksfläche per Baugrenze neu festgesetzt wird. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ 2. Änderung für das Mischgebiet, Teilbereich B1, werden unverändert in die 3. Änderungsplanung übernommen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich B1 wird eine Baulücke im Sinne der Innenentwicklung geschlossen.

7.2 Änderungsbereich 2



B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung (2007)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung (2018)

Der Änderungsbereich 2 betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 44/1 und hat eine Größe von rd. 580 m². Der Bereich wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen, 2. Änderung“ als Allgemeines Wohngebiet, Teilbereich A3, festgesetzt. Zulässig gem. 2. Änderungsplanung sind in offener, 1-geschossiger Bauweise, nur Doppelhäuser mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 45°. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer (Fl.-Nr. 44/1) äußerte den Wunsch nach einer 2-geschoßigen Einzelhausbebauung zwischen bereits bestehender Nebenanlage und dem Wohnhaus Obergasse Nr. 5 und beantragte eine entsprechende Bebauungsplanänderung (Antrag vom 07.12.2017).

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die in der Nutzungsschablone A3 errichteten Gebäude in 1-geschoßiger Bauweise hergestellt. In den Nutzungsschablonen A4 (westlich angrenzendes allgemeines Wohngebiet) und C (südwestlich angrenzendes Dorfgebiet), die die Altgrundstücke entlang der Obergasse betreffen, ist eine 2-geschoßige Bebauung festgesetzt und so auch in der Vergangenheit ausgeführt.

Das in Rede stehende Grundstück, Fl.-Nr. 44/1, befindet sich unmittelbar in 2. Reihe entlang der Obergasse, wodurch die geplante 2-Geschoßigkeit grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist.

Der Bebauungsplan „Im Ehwasen“ wird im Zuge der 3. Änderung dahingehend geändert, indem die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 44/1 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Fl.-Nr. 41/1 erweitert wird. Unter Berücksichtigung der im allgemeinen Wohngebiet, Bereich A3, errichteten Gebäude in 1-geschoßiger Bauweise kann das Grundstück, Fl.-Nr. 44/1, nunmehr 2-geschossig bebaut werden, wobei die Traufhöhe max. 5,60 m und die Firsthöhe max. 7,40 m betragen darf und das Einzel-/Doppelhaus nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 22° zulässig ist.

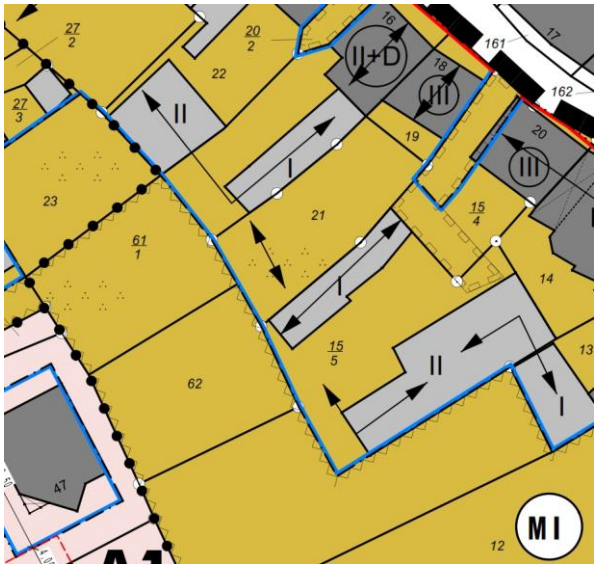
Aufgrund der im Vergleich mit den angrenzenden Bereichen abweichenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird der Änderungsbereich 2 mit einer neuen Nutzungsziffer „A7“ gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 aus 2. Änderungsplanung beibehalten. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht somit dem GFZ-Wert der 2. Änderungsplanung für eine bauliche Nutzung mit zwei Vollgeschossen.

In der Planurkunde ist auch die mit dem Nachbarn bereits abgestimmte neue Grundstücksgrenze als unverbindlicher Vorschlag mit einem 3 m-Abstand zur neu festgesetzten Baugrenze dargestellt.

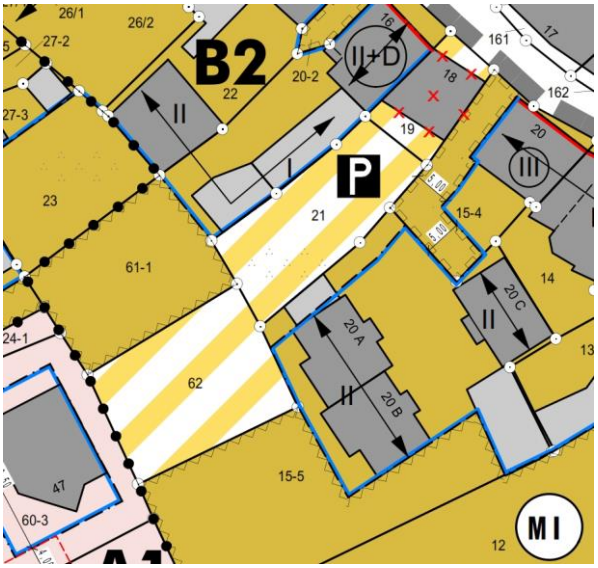
Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden von der Änderung nicht betroffen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Modifizierung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Bauweise, Maß der baulichen Nutzung) im allgemeinen Wohngebiet, Bereich A7, wird eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht und die Grundstücksnutzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht optimiert.

7.3 Änderungsbereich 3



B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung (2007)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung (2018)

Der Änderungsbereich 3 umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 19, 21 und 62 und hat eine Größe von rd. 875 m². Der Bereich wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen, 2. Änderung“ als Mischgebiet, Teilbereich B2, festgesetzt. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche können gem. 2. Änderungsplanung in besonderer, im Bereich Fl.-Nr. 19 zwingend 3-geschossiger Bauweise und im Bereich Fl.-Nr. 21 in 1- bis 2-geschossiger Bauweise, bauliche Anlagen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 45° errichtet werden. Ferner werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, eine GRZ von 0,4 und je nach Anzahl der Vollgeschosse unterschiedliche GFZ-Werte (max. 1,0) festgesetzt. Das Grundstück, Fl.-Nr. 62, ist als Haus- und Nutzgarten und als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und somit nicht bebaubar.

Im Vollzug der Städtebauförderung „Stadtumbau Ortsmitte (STU)“ der Ortsgemeinde Weilerbach ist im Änderungsbereich 3 eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ erforderlich.

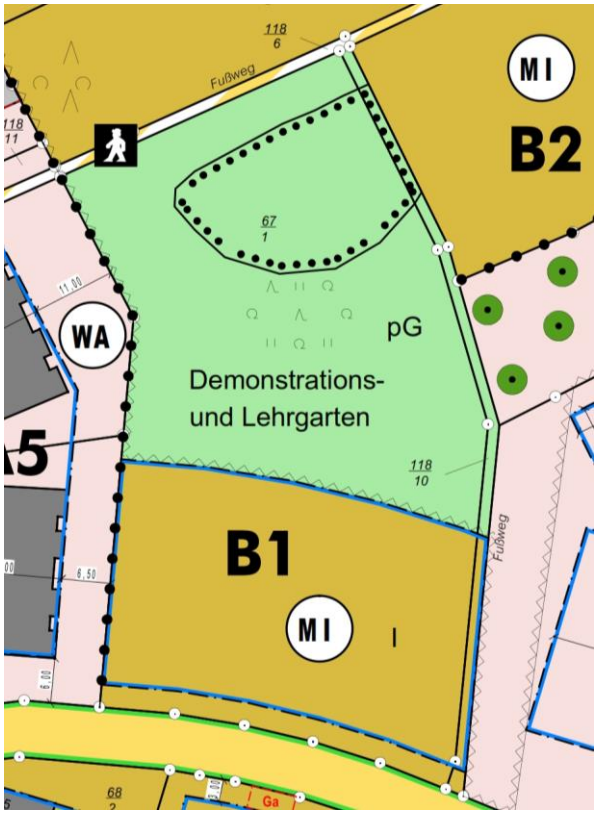
Aktuell befindet sich auf dem Grundstück der Hauptstraße 18 ein Wohngebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Das rückwärtige Grundstück kann aufgrund der umliegenden Bebauung nur durch das Hauptgebäude erreicht werden. Die Grundstücke Fl.-Nr. 19, 21 und 62 wurden bereits von der Ortsgemeinde erworben.

Aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze in der Ortsmitte ist im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen auf den genannten Grundstücken ein Quartiersparkplatz geplant. Im Zuge des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), das vom Ortsgemeinderat am 28.06.2017 beschlossen wurde, ist diese Maßnahme eingeplant. Lt. ISAK können auf dem Quartiersparkplatz zum einen öffentliche Stellplätze für die Kunden bereitgestellt, zum anderen können Stellplätze für Anwohner des dicht bebauten Ortskerns vorgehalten werden. Eine mögliche Anordnung der Stellplätze wird im ISEK aufgezeigt (ca. 8 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 und insgesamt ca. 9 Stellplätze auf den Grundstücken Fl.-Nr. 19 und 21). Die geplante Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße nach Abriss des Wohngebäudes Hauptstraße Nr. 18.

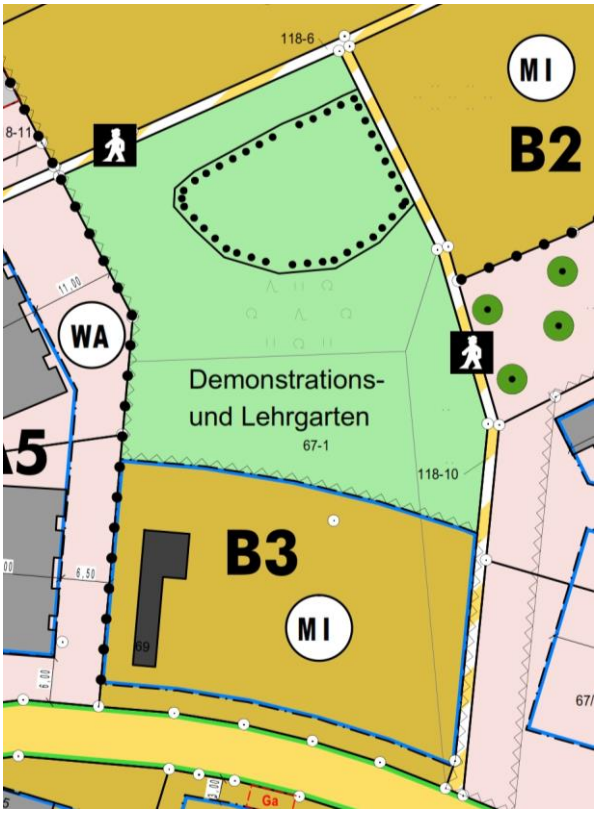
Damit für die Ziele des ISEK Planungssicherheit geschaffen wird, sind die genannten Grundstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier öffentlicher Parkplatz) festzusetzen. Auf die Neuversieglung von Boden und den damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser) wird der Bebauungsplan durch die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und Zufahrten reagieren. Zudem wird in der Planurkunde das Wohngebäude Hauptstraße Nr. 18 als abzubrechende bauliche Anlage dargestellt.

Für den Änderungsbereich 3 wurde eine Ortsbesichtigung am 25.01.2018 von Vertretern der VG-Verwaltung Weilerbach und der Kreisverwaltung Kaiserslautern -Untere Naturschutzbehörde- durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch den vorhandenen Bewuchs (Weiden und Hecken) im rückwärtigen Bereich eine arten- und naturschutzrechtliche Bewertung im Zuge der 3. Änderungsplanung nicht erforderlich ist. Gegen die Planungsabsichten zur Festsetzung von öffentlichen Parkflächen werden von der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gesehen.

7.4 Änderungsbereich 4



B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung (2007)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung (2018)

Der Änderungsbereich 4 beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 67/1, umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 118/10 und hat eine Größe von insg. rd. 1.740 m². Der südliche Grundstücksbereich der Fl.-Nr. 67/1 wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen, 2. Änderung“ als Mischgebiet, Teilbereich B1, festgesetzt. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche können gem. 2. Änderungsplanung in offener, 1-geschossiger Bauweise, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 45° errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Der nördliche Grundstücksbereich der Fl.-Nr. 67/1 wird als private Grünfläche mit dem Nutzungszweck Demonstrations- und Lehrgarten und als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und ist somit nicht bebaubar. Zudem wird ein Teilbereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnet. Der bestehende öffentliche Fußweg (Fl. Nr. 118/10) ist in der 2. Änderungsplanung nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, sondern wird von den zuvor genannten Flächenkennzeichnungen überlagert.

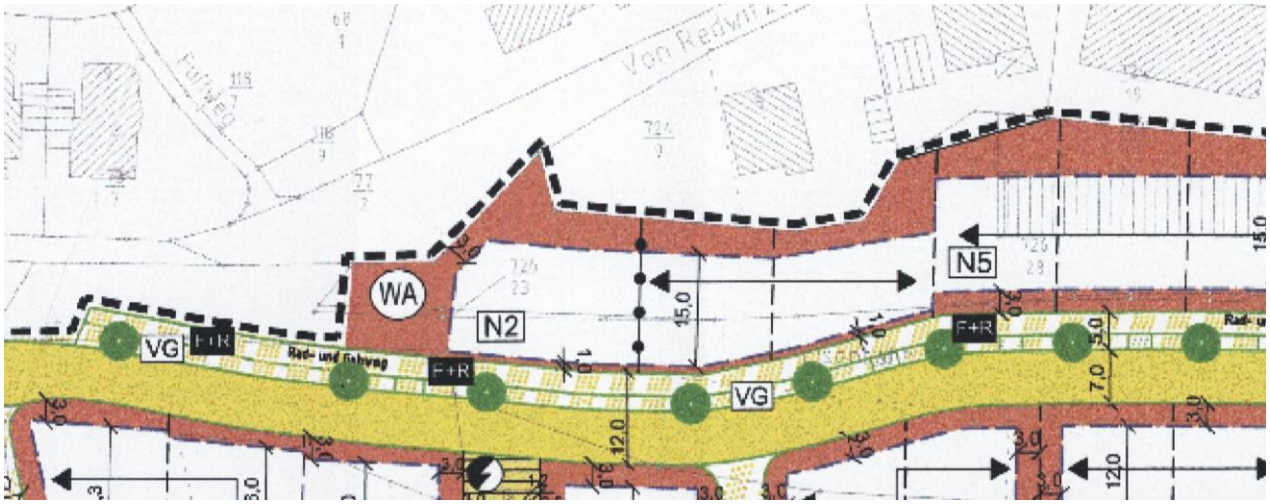
Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplans des Landkreises Kaiserslautern wurde die Situation in der Ortsgemeinde Weilerbach während eines Erörterungstermins am 02.12.2017 bei der Kreisverwaltung besprochen.

Die Entwicklung der Kinderzahlen und die Zahl der benötigten Plätze für Kleinkinder macht in Weilerbach eine weitere Einrichtung erforderlich. Sie soll unter der Trägerschaft der Ortsgemeinde 2-gruppig konzipiert werden und die Möglichkeit einer Erweiterung um eine 3. Gruppe beinhalten. Durch diesen Bau können darüber hinaus die beengten Situationen in den beiden bestehenden Einrichtungen aufgefangen und bereinigt werden.

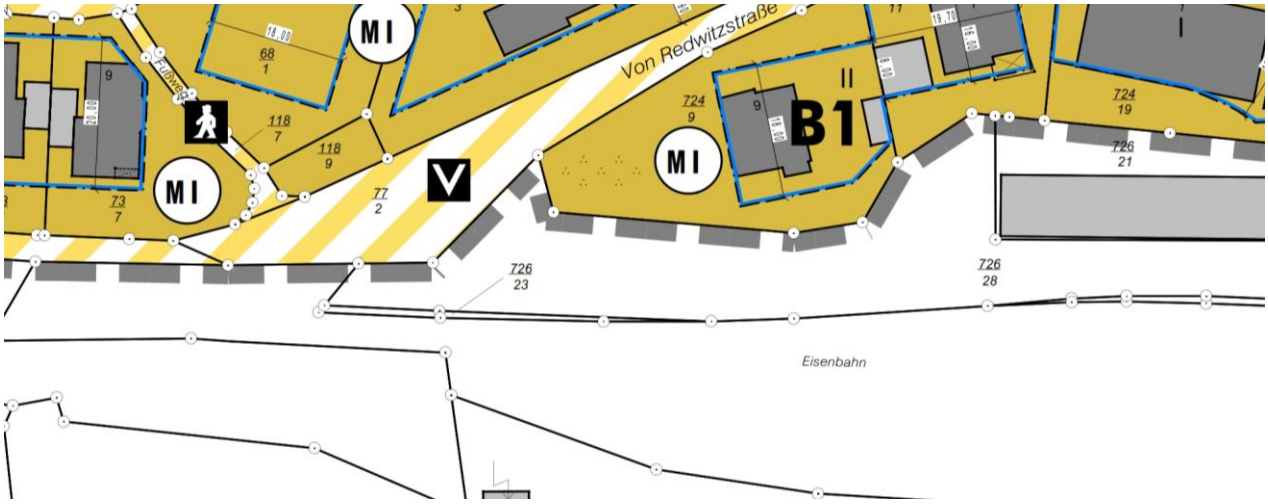
Die Zulässigkeit eines Kindergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/1 ist nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Ehwasen, 2. Änderung“ gegeben. Allerdings stehen entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen dem Vorhaben entgegen (zulässig ist Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45°). Für den Kindergarten sind Flachdächer und Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung vorgesehen. Daher ist eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan „Im Ehwasen“ wird im Zuge der 3. Änderung dahingehend geändert, indem für das Grundstück, Fl.-Nr. 67/1, eine eigene Nutzungsschablone B3 mit den bereits in B1 getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie den ergänzenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Zulassung von Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0 - 45°) festgesetzt. Ferner wird der bestehende Fußweg (Fl.-Nr. 118/10) in der Planurkunde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt.

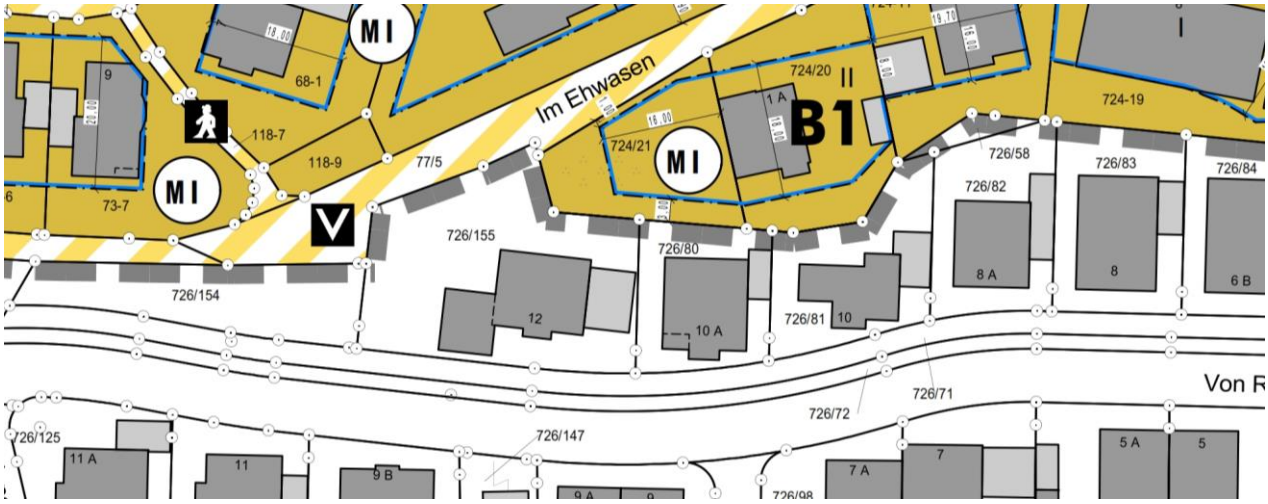
7.5 Änderungsbereich 5



B-Plan „NBG - Alter Bahnhof: 1. Änderung“ (2012)



B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung (2007)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung (2018)

Der Bebauungsplan „NBG - Alter Bahnhof: 1. Änderung“ aus 2012 überplant die südlich an das Plangebiet „Im Ehwasen“ angrenzenden Flächen und diente als Grundlage für die bereits durchgeführte Bodenordnung und Bebauung. Das im Privateigentum befindliche Grundstück Fl.-Nr. 726/155 wird als allgemeine Wohngebietsfläche genutzt und widerspricht dem B-Plan „Im Ehwasen“ 2. Änderung, der den in Rede stehenden Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) festsetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 726/155 wird der Geltungsbereich im Zuge der 3. Änderungsplanung geringfügig verkleinert. Künftig bildet die gemeinsame Grundstücksgrenze des zuvor genannten Grundstücks und des Grundstücks Fl.-Nr. 77/5 (Verkehrsfläche „Im Ehwasen) in diesem Teilbereich die Plangebietsgrenze des B-Plans „Im Ehwasen“.

7.6 Allgemein

Im Zuge der 3. Änderungsplanung wurden die Plandarstellungen der 2. Änderungsplanung (u.a. Baugrenze, Baulinie und Abgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) mit der aktuellen digitalen Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters abgeglichen, in Teilbereichen den neuen Grundstücksparzellierungen und zeitlich nach Rechtskrafterlangung der 2. Änderungsplanung errichteten baulichen Anlagen geringfügig angepasst. Mit den geringfügigen Modifikationen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die für die 3. Änderungsplanung geltenden jedoch hiervon nicht betroffenen ursprünglichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen werden zur besseren Bebauungsplan-Handhabung im Zuge der Erstellung des Satzungsexemplares in die entsprechenden Textteile I-III übernommen. Gleiches gilt für die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Textteil IV).

8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen ergänzenden Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

9. Abwägung

[Ergänzung mit Planungsfortschritt]

10. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt am Ende des Verfahrens durch den Ortsgemeinderat]
Der Ortsgemeinderat Weilerbach hat am ___.___.2018 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Ortsgemeinderat Weilerbach die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

Weilerbach, den ___.___.2018

(Siegel)
Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung
Weilerbach, den ___.___.2018

(Siegel)
Ortsbürgermeister Bonhagen

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB -

- Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung -

- Begründung -

Anlagen

„Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH)

- (2) „Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH) -

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

3. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB -

- Teil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung -

- Begründung -

Anlagen

- (1) „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH) -

„Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen“ (Pfalzgas GmbH)