

BEBAUUNGSPLAN

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

Ortsgemeinde Weilerbach

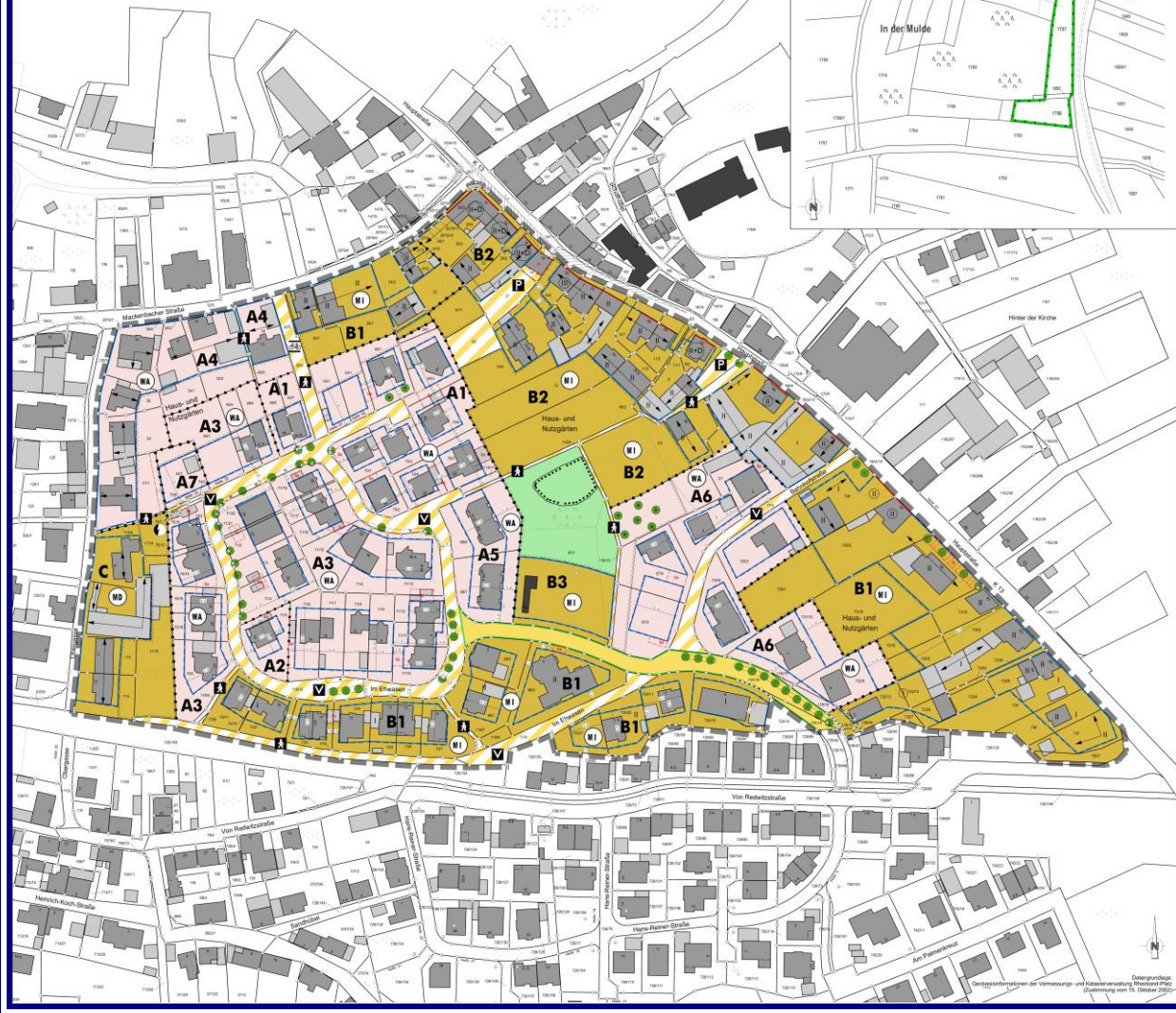
Stand: Satzungs exemplar

Planteil A - Bebauungsplan "Im Ehwesen" 3. Änderung gem. § 13 BauGB

Ersatzmaßnahme - M 1:2000

Bereich	A1	A2	A3	A4	A5
Art der baulichen Nutzung	WA I	WA I	WA I	WA II	WA II
Zahl der Untereinheiten	0,4	0,5	0,4	0,4	0,8
Grundflächenzahl (GFZ)	0,4	0,5	0,4	0,4	0,8
Maximale Geschwindigkeit (km/h)	30	35-45*	30	30	30
Maximale Verkehrsleistung (Personen/km/h)	30	35-45*	30	30	30
Maximale Verkehrsleistung (Personen/km/h)	30	35-45*	30	30	30

Bereich	A6	A7	B1	B2	B3	C
Art der baulichen Nutzung	WA II	WA II	MI	MI	MI	MI
Zahl der Untereinheiten	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4
Grundflächenzahl (GFZ)	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4
Maximale Geschwindigkeit (km/h)	30	35-45*	30	30	30	30
Maximale Verkehrsleistung (Personen/km/h)	30	35-45*	30	30	30	30
Maximale Verkehrsleistung (Personen/km/h)	30	35-45*	30	30	30	30



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 6

- Teil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter _____ Seite 7

- Teil IV: Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung _____ Seite 12

- Begründung _____ Seite 15

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 Nr. 2.3, 3.1, 5.1, 9.2 und 13. (Ergänzungen/Änderungen sind in *Kursivschrift* abgedruckt).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Bereich A

Die im Plan mit dem Buchstaben "A" bezeichneten Bereiche sind gem. den Festsetzungen der §§ 4 und 1 Abs. 5 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2 Bereich B

Die im Plan mit dem Buchstaben "B" bezeichneten Bereiche sind gem. den Festsetzungen der §§ 6 und 1 Abs. 5 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

1.3 Bereich C

Die im Plan mit dem Buchstaben "C" bezeichneten Bereiche sind gem. den Festsetzungen der §§ 5 und 1 Abs. 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

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).

2.1 Grund- und Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

Soweit in der Nutzungsschablone auf die textlichen Festsetzungen verwiesen wird, gilt für das Maß der baulichen Nutzung:

- | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| - bei einem Vollgeschoss: | GRZ = 0,4 | GFZ = 0,5 |
| - bei zwei Vollgeschossen: | GRZ = 0,4 | GFZ = 0,8 |
| - bei drei Vollgeschossen: | GRZ = 0,4 | GFZ = 1,0 |

Entgegen den Festsetzungen im Planeintrag wird folgende Ausnahme zugelassen: Bei Pl.Nr. 68/3 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,5	GFZ 1,0
---------	---------

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei der Zahl der Vollgeschosse bedeuten:

I = ein Vollgeschoss zulässig

II = zwei Vollgeschosse zulässig

Ⓜ = zwingend zwei Vollgeschosse

II+D = drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss

Ⓜ+D entsprechend zwingend

III = drei Vollgeschosse zulässig

ⓂⓂ = zwingend drei Vollgeschosse



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.

3.2 Bereiche B 2 und C

Um die in diesem Gebiet vorhandenen traditionellen Bauformen, sogenannte Haus- und Hofbauweise auch weiterhin zu ermöglichen, wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Die Bestimmungen der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz sind dabei entscheidend und zu beachten. Im Einzelfall ist z.B. ein Anbauebot im Sinne der Landesbauordnung auszusprechen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

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.



5.2 Bereiche B 2 und C

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind nach der Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB durch entsprechende Planzeichen Flächen abgegrenzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Diese Zonen sind als Haus- oder Nutzgärten zu nutzen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Teilbereich der Straße im "Ehwasen" ist als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen zu gestalten. Die "Von-Redwitz-Straße" sowie die entsprechend gezeichneten Straßen sind als befahrbare Wohnwege auszubilden.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Verkehrsgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Grünstreifen und Grünflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern oder niedrigen standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Pflanzgebote bleiben hiervon unberührt.

8.2 Öffentliche Grünfläche

Siehe Planteil A. Zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Spielgeräte) sind in der öffentlichen Grünfläche 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.*

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.



11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

M 2.1 P / M 4.1 P

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Private Nutzgärten sind nur auf der Straße abgewandten Seite des Hauses anzulegen. Die Terrassenfläche darf maximal 40 m² Boden versiegeln. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste B zu bepflanzen.

Im Teilbereich B sind die Grundstücke am Ortsrand in ihrer gesamten Breite zum Ortsrand hin mit einheimischen Laubgehölzen, Bäumen oder Hecken einzugrünen.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum gemäß Gehölzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 2.2 P / M 4.1 P

Die Vorgärten sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten gärtnerisch anzulegen und instand zu halten, wobei mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche mit standortheimischen Pflanzen gemäß Gehölzliste B zu begrünen ist.

Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Massive Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße hin sind zu vermeiden oder auf eine Höhe von maximal 1 m zu begrenzen, um einen räumlich wirksamen Straßenraum zu entwickeln. Darüber hinaus ist nur eine Ausbildung als Drahtzaun möglich.

M 4.2 P / M 4.1 P

Die gemäß Plandarstellung festgesetzte *öffentliche* Grünfläche, Parzelle 67/1, ist je angefangener 200 m² Fläche mit einem standortheimischen Laub- oder Obstbaum gemäß Gehölzliste B unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Feuchtbereich mit Schilfbestand ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind mindestens einreihige Gehölzhecken aus standortheimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 1.1 P

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

11.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

M 2.5 Ö / M 4.1 Ö

Die Böschungflächen entlang des Rad- und Gehweges sind in Ergänzung zu dem vorhandenen Bestand zu begrünen (östlicher Teilbereich). Die nicht bepflanzen Abschnitte mit standortheimischen Laubbaum-Hochstämmen und bodendeckenden Sträuchern gem. der Gehölzvorschlagsliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander hat mindestens 12 m zu betragen.

M 2.6 Ö

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen in dem Baugebiet sind gemäß Plandarstellung Grünstreifen und Grünflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit Bodendeckern oder niedrigen standortgerechten Sträuchern sowie mit einheimischen (standorttypischen) Laubbaum-Hochstämmen als Einzelbäume oder Baumgruppen gem. Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.



11.3 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang (Teil IV) zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,5 m² vorzusehen. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen.

Bodendeckende Sträucher sind in einer Anzahl von 5 Stück je m² und bodendeckende Stauden in einer Anzahl von 9 Stück je m² zu pflanzen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M 3 P

In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind die natürlichen Geländemodellierungen, Geländeböschungen und Hangkanten in ihrem Bestand zu erhalten. Der natürliche Bewuchs, insbesondere der Böschungen, ist zu erhalten und zu fördern.

Während Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen, insbesondere Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Kein Befahren und Lagern im Umfeld des Gehölzes.
- Bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze, insbesondere bei Bäumen, sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.

Laubbäume und Sträucher, welche trotz der Erhaltungsgebote ausgefallen sind, sind durch Neuanpflanzungen gemäß der unter Punkt 1 angegebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

M 4.2 P

Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichnete Schilffläche im nordwestlichen Teilbereich der innerörtlichen Grünfläche (Grundstück PL. Nr. 67/1) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

13. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (siehe Planteil):

Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) gem. § 26 LStrG: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Weilerbach, den 30.07.2018

(Siegel)

gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung

Weilerbach, den 03.09.2018

(Siegel)

gez. Ortsbürgermeister Bonhagen



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).

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz. Als örtliche Bauvorschriften wurden bestimmt:

1. Dächer

Für die Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune Ziegel und Betonpfannen sowie Naturschiefer und schieferähnliche Materialien zulässig. Nicht gestattet ist die Eindeckung und Verkleidung mit Faserzement oder Kunststoffplatten.

Zwerchgiebel, Gauben und Erker sind an bestehenden Gebäuden in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie mindestens 2 m Abstand vom Ortgang haben, einzeln nicht breiter als 2 m sind und insbesondere höchstens ein Drittel der gesamten Trauflänge ausmachen.

Eine Verkleidung oder Deckung der Gauben mit Zink- oder Kupferblech sowie mit Naturschiefer ist gestattet.

Ausnahmsweise wird für das Grundstück Pl. Nr. 71/13 eine Dachneigung von 27° festgesetzt.

2. Fassaden

Die Verkleidung von Fassaden und Fassadenteilen mit Fliesen, Keramik und poliertem Steinmaterial, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten sowie der Anstrich mit Ölfarbe sind unzulässig.

3. Fenster und Schaufenster

Fensteröffnungen sind als stehende Rechteckformate auszubilden, d.h. dass sich stets ein Fenstermaß ergeben muss, bei dem die Höhe (H) größer als die Breite (B) ist. Breitere Öffnungen sind durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal zu gliedern, so dass stehende Fensterformate entstehen.

Die Unterkante von Schaufenstern darf höchstens bis an die Oberkante der Sockelzone des entsprechenden Gebäudes reichen.

Der Einbau von Glasbausteinen ist an öffentlich sichtbaren Fassadenteilen unzulässig.

4. Einfriedungen

Grundstücke können zum öffentlichen Verkehrsraum hin eingefriedet werden. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten, wobei Einfriedungsmauern eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten dürfen.

Darüber hinaus können die Grundstücke nur mit eingewachsenem Knotengeflecht (Drahtzaun) abgegrenzt werden.

Weilerbach, den 30.07.2018

(Siegel)

gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung

Weilerbach, den 03.09.2018

(Siegel)

gez. Ortsbürgermeister Bonhagen



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 Hinweise gegeben (Ergänzungen sind in *Kursivschrift* abgedruckt).

Dachbegrünung

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen.

Fassadenbegrünung

Für Wandflächen von mehr als 20 m² bei Gebäuden und 10 m² bei Garagen sowie Mauern wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Dies gilt insbesondere für die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden. Rankhilfen sollten als Gestaltungselemente für die Gebäudefronten eingesetzt werden. Je 2 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Konstruktive Elemente

Die Verwendung naturnaher Materialien bei der Anlage eventuell erforderlicher Stützmauern wird empfohlen. Die Maßnahme dient der besseren gestalterischen Einbindung von konstruktiven Elementen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sollte das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen, Teichen oder ähnlichen Anlagen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden.

Das auf dem Grundstück, Pl.-Nr. 67/1, anfallende Oberflächenwasser soll auf der angrenzenden Sukzessionsfläche zur Verdunstung bzw. Versickerung verbracht werden.

Telekommunikationslinien

Um den Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger abstimmen zu können, soll eine Kontaktaufnahme durch Bauherren bzw. Bauträger beim zuständigen Produktionsbüro Technische Infrastruktur, Planung, Projektierung und Baubegleitung, Kaiserstraße 135, Landstuhl, erfolgen.

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.



Rückstauenebene

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 Rückstauenebene 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



gen 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).

Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Deren Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens einzuholen.



Brandschutz

Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung ist 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. Hier kommt nur die 4-teilige Steckleiter (Rettungshöhe max. 7,20 m) zum Einsatz. Darüber hinaus ist eine Rettung nur über eine DLK möglich. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen.

Zusätzliche Hinweise für den Kindergartenneubau:

Es wird empfohlen die Feuerwehr an den weiteren Planungen (z.B. Brandschutzkonzept, Feuerwehrplan, Feuerwehrschrüsseldepot, Parkraumbewirtschaftung etc.) frühzeitig zu beteiligen.

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.

Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölzliste B - öffentliche u. private Grünflächen, Verkehrsflächen

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (schmalkronig)

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche (schmalkronig)
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbäume regionaltypischer Sorten	



Sträucher, standortheimisch

s. Gehölzliste A

Ziersträucher (private Grünflächen)

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia spec.	Sommerflieder
Berberis spec.	Berberitze
Forsythia intermedia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Ribes spec.	Johannisbeere
Spirea spec.	Spierstrauch
Syringa spec.	Flieder
Weigela spec.	Weigelia

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	bodendeckende Rosen
Vinca spec.	Immergrün

Bodendeckende Stauden

Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Gehölzliste C - Kletterpflanzen

Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Gerüstkletterpflanzen

Clematis Hybr.	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera spec.	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich (stark wachsend)
Wisteria sinensis	Blauregen

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 11.07.2018 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 30.07.2018

(Siegel)

gez. 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 12.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	04.06.2015 07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	26.04.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom	07.05.2018 bis einschließl. 01.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom	19.04.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	01.06.2018
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	11.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	06.09.2018

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.

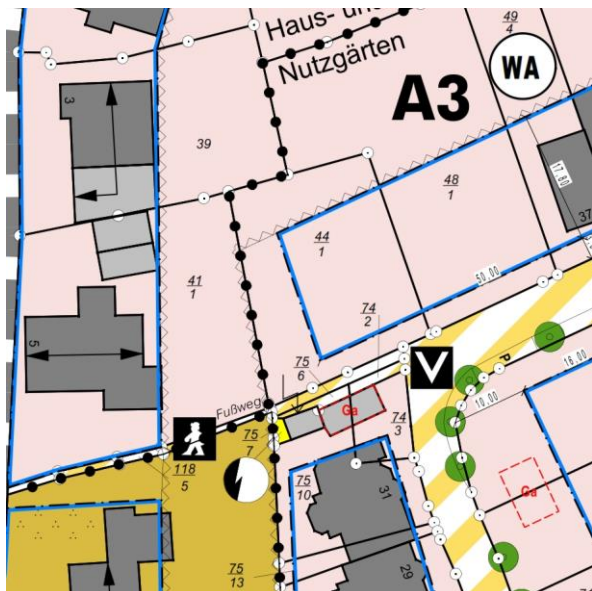
Im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Weilerbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Ein ca. 400 m² großer Teilbereich der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche wird für den geplanten Quartiersparkplatz (Änderungsbereich 3) in Anspruch 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.



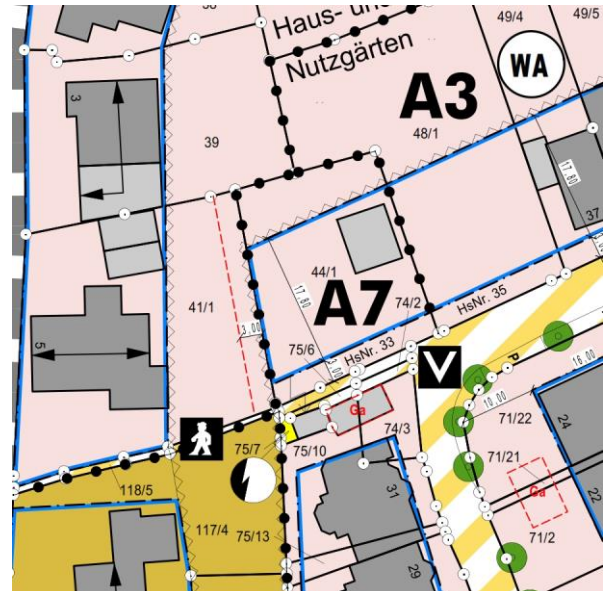
Der Änderungsbereich 1 beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 724/21 (durch eine Teilung des ehemaligen Grundstücks Fl.-Nr. 724/9 gebildetes Grundstück) und hat eine Größe von rd. 385 m². Der Bereich wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen, 2. Änderung“ als Mischgebiet, Teilbereich B1, festgesetzt. Auf der überbaubaren 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 Geschosßflächenzahl (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.

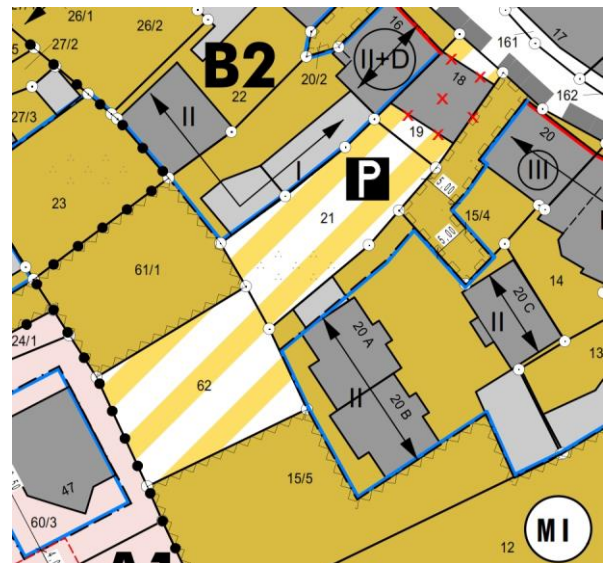
Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden von der Änderung nicht betroffen.

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.



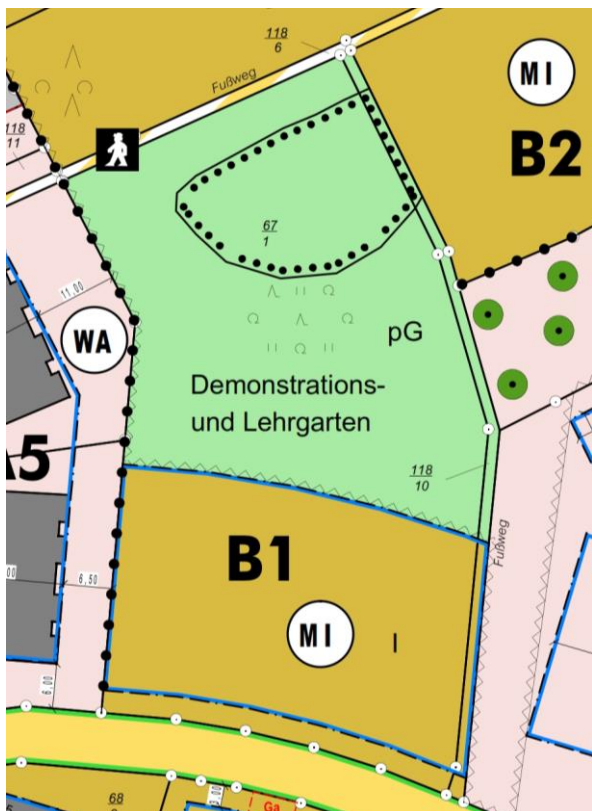
Aktuell befindet sich auf dem Grundstück der Hauptstraße 18 ein Wohngebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Das rückwärtige Grundstück kann aufgrund der umliegenden Bebauung nur durch das Hauptgebäude erreicht werden. Die Grundstücke Fl.-Nr. 19, 21 und 62 wurden bereits von der Ortsgemeinde erworben.

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 Orts Gemeinderat 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.

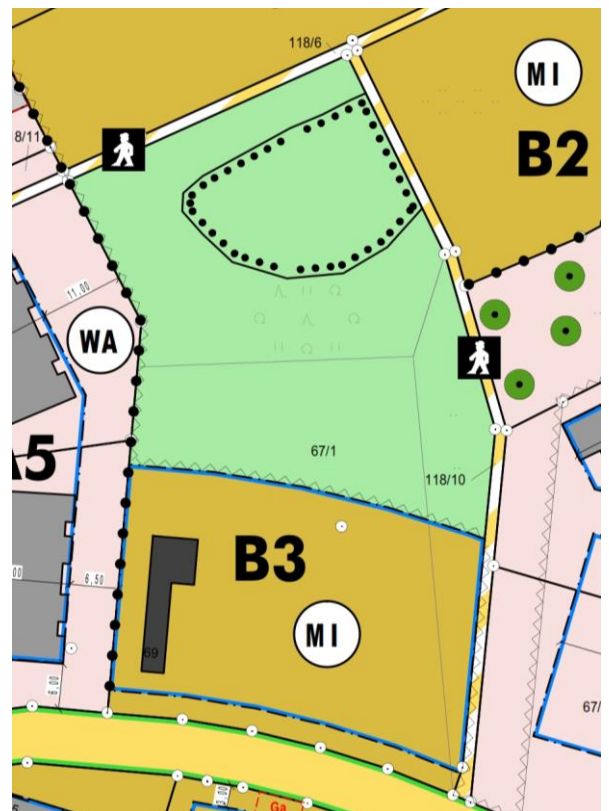
Damit für die Ziele des ISEK Planungssicherheit geschaffen wird, sind die genannten Grundstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier öffentlicher Parkplatz) festzusetzen. Auf die Neuversiegelung von Boden und den damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit 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 Geschosflächenzahl (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. 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.

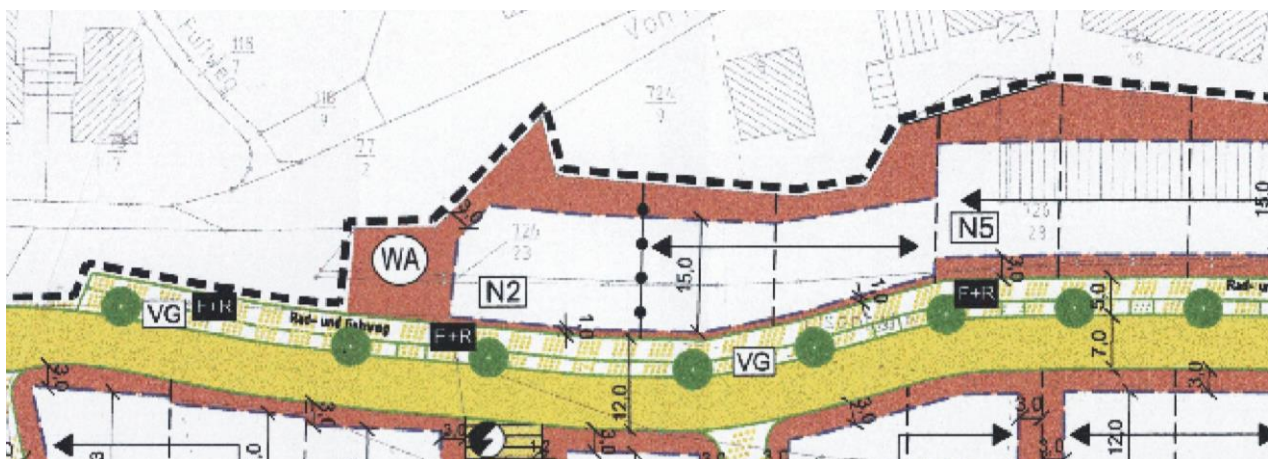
Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplans des Landkreises Kaiserslautern wurde die Situation in der Ortsgemeinde Weilerbach während eines Erörterungstermins am 02.12.2017 bei der Kreisverwaltung besprochen.

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.

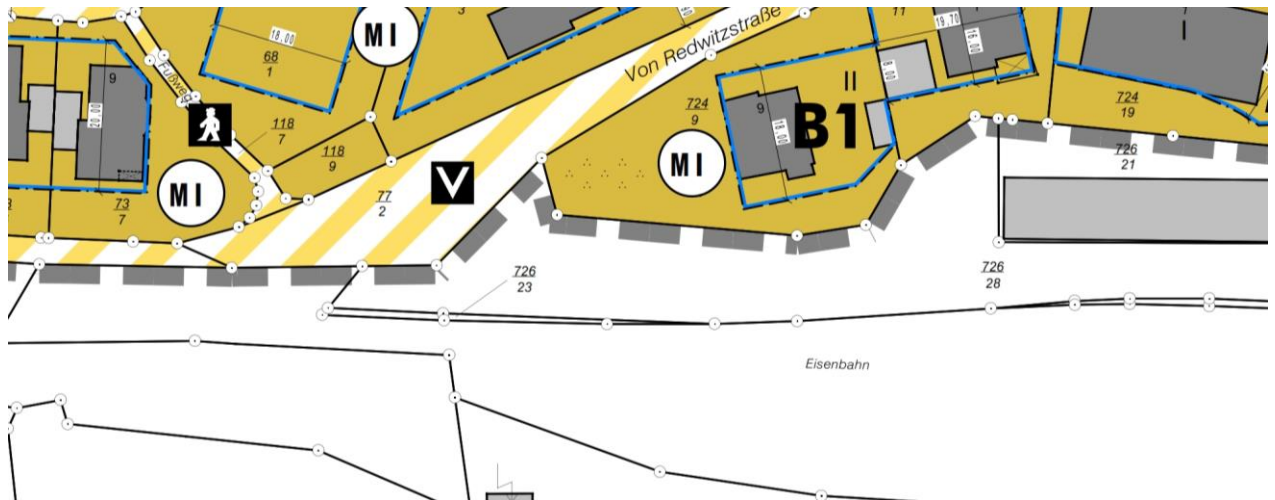
Die Zulässigkeit eines Kindergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67/1 ist nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Ehwasen, 2. Änderung“ gegeben. Allerdings stehen entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen 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 wird. Zugunsten einer Freifläche mit Spielgeräten für den geplanten Kindergarten wird die ursprünglich vorgesehene Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Demonstrations- und Lehrgarten“ aufgehoben und entsprechend dem Eigentumsverhältnis als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ferner wird der bestehende Fußweg (Fl.-Nr. 118/10) in der Planurkunde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt.

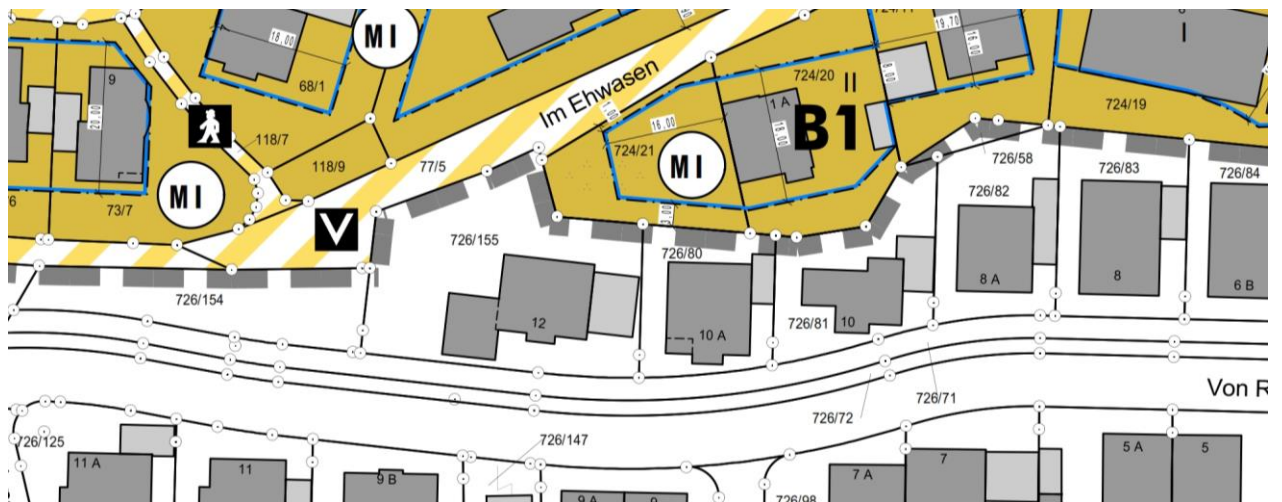
7.5 Änderungsbereich 5



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 Grundstückspartzellierungen und zeitlich nach Rechtskrafterlangung der 2. Änderungsplanung errichteten baulichen Anlagen geringfügig angepasst. Des Weiteren wurden die Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) im Einmündungsbereich K 13 / geplanter Quartiersparkplatz gem. der LBM-Forderung (Stellungnahme v. 28.05.2018 im Rahmen



der durchgeführten Behördenbeteiligung) nach RAS-K 1 (Ausgabe 1988) bemessen, in die Planurkunde eingetragen und in Teil I, mit neuer Ziffer 13 als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

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 wurden 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

Der Bebauungsplanentwurf „Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB hat in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 01.06.2018 im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 19.04.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt (Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.06.2018). Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach ein. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen von insgesamt 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde von dem Prot. Dekanat Otterbach (Otterbach), der Pfarreiengemeinschaft Otterberg-Otterbach (Otterberg), der Pfalzwerke AG (Ludwigshafen am Rhein), der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Abt. 4 – Werkverwaltung und vom Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz -Gutachterausschuss- (Pirmasens) keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens der unteren Landesplanungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Kaiserslautern), der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kaiserslautern), der Pfalzgas GmbH (Frankenthal) und der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Abteilung 2 – Bürgerdienste wurden vom Ortsgemeinderat zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Planverfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Darstellung der Flurstücksnummern wurde gem. der Anregung des Vermessungs- und Katasteramtes Westpfalz (Pirmasens) angepasst. An der Festsetzung MI- bzw. WA-Gebiet überlagert mit Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, wurde festgehalten, da sich eine Änderung in private Grünfläche bei der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der GRZ und der GFZ negativ niederschlägt. Darüber hinaus erfolgt mit vorliegender Bauleitplanung eine klare Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen.



Die Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) im Einmündungsbereich K 13 / geplanter Quartiersparkplatz wurden gem. der Forderung des Landesbetriebs Mobilität (Kaiserslautern) nach RAS-K 1 (Ausgabe 1988) bemessen, in die Planurkunde eingetragen und in Teil I, mit neuer Ziffer 13 als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Die Anregungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden zur Kenntnis genommen und insbesondere für den Bauherrn / Architekten zur Berücksichtigung als neuer Hinweis in Teil III aufgenommen.

Die im Bebauungsplan gegebenen brandschutztechnischen Hinweise in Teil III wurden unter Berücksichtigung der eingereichten Stellungnahme der Feuerwehr ergänzt.

10. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat Weilerbach hat am 11.07.2018 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 30.07.2018

(Siegel)

gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung

Weilerbach, den 03.09.2018

(Siegel)

gez. 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)