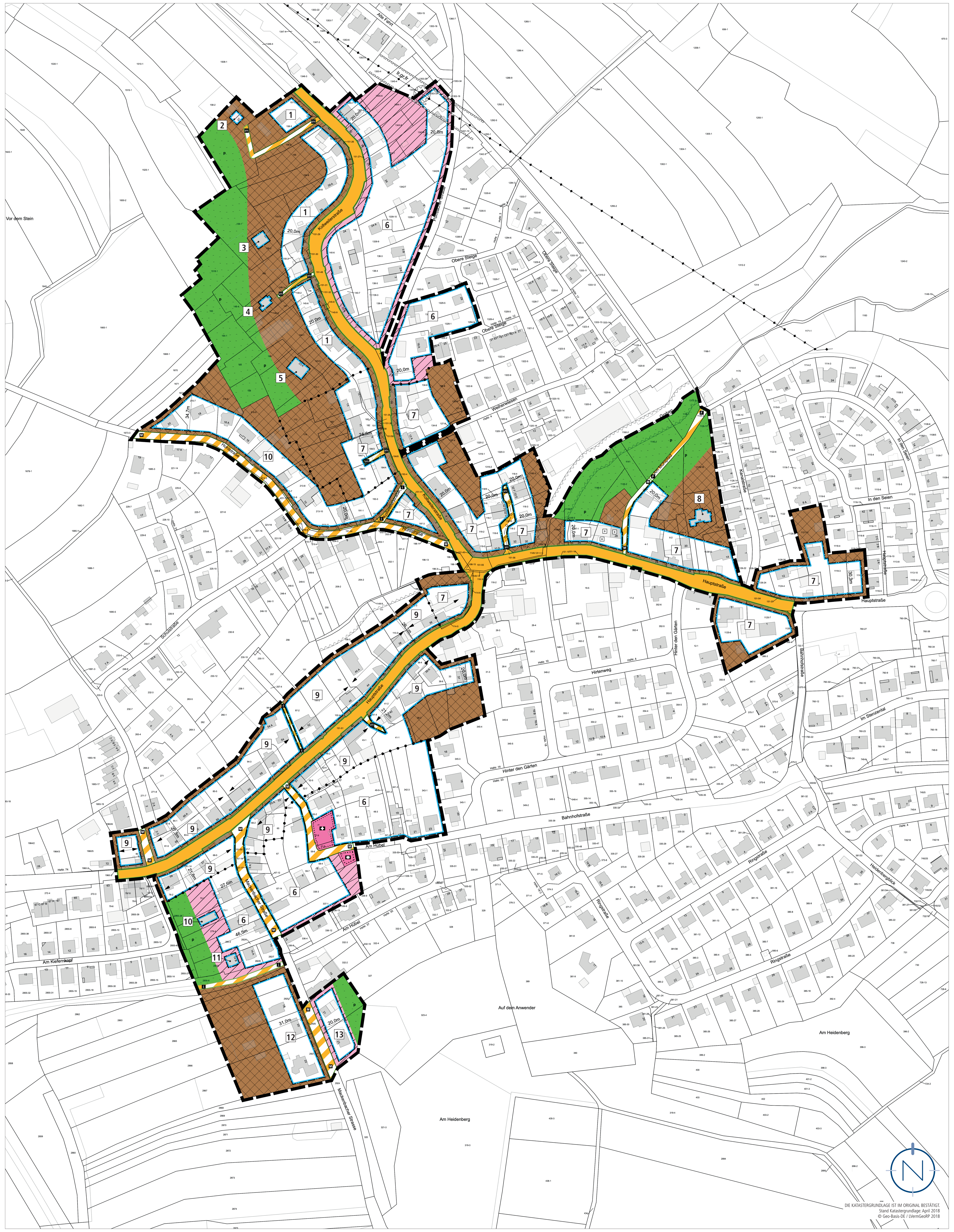
TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage: April 2018
© Geo-Basis-DE / LVermGeoRP 2018

NUTZUNGSSCHABLONEN

Nr.	Baugebiet	Vollgeschosse	GRZ / GR	Traufhöhe	Bauweise	Wohnungen je Wohngebäude
1	MD 1	II	GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m	a_1	2 WO
2	MD 1	II	GR 80 m²	-	-	-
3	MD 1	II	GR 145 m²	-	-	-
4	MD 1	II	GR 100 m²	-	-	-
5	MD 1	II	GR 220 m²	-	-	-
6	WA 1	II	GRZ 0,4	TH_{max} = 6,0 m	a_1	2 WO
7	MD 2	II	GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m	a_1	2 WO
8	MD 2	II	GR 200 m²	-	-	-
9	MD 1	II	GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m	a_1	2 WO
10	WA 1	II	GR 135 m²	-	-	-
11	WA 1	II	GR 115 m²	-		
12	MD 3	II	GRZ 0,6	TH_{max} = 6,0 m	a_2	2 WO
13	WA 2	II	GRZ 0,4	TH_{max} = 6,0 m	a_2	2 WO

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- MD – DORFGEBIET (MD) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 5 BAUNVO)
- TH_{max} – HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ – GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GR – ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II – ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- a_1 – ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- a_2 – ABWEICHENDE BAUWEISE, IM SINNE EINER OFFENEN BAUWEISE; MIT BEGRENZUNG DER GEBÄUDELÄNGE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.3 BAUNVO)
- 2 WO – HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS.1 NR. 5 BAUGB)
- EV. KIRCHE
- ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF (§ 9 ABS. 1 NR.10 BAUGB)
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: MASTSTANDORT (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- priv – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- F – VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: 20-KV-STARKSTROMFREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- lr,gr,fr – MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 I. V. M. 21 BAUGB)
- p – PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- D – EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN:

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ / GR	Traufhöhe
Bauweise	Wohnungen je Wohngebäude

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4 UND 5 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1, WA 2) – Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 DORFGEBIET (MD 1 + MD 3) – Gem. § 5 BauNVO - Dorfgebiet

zulässig sind: Gem. § 5 Abs. 2 BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

ausnahmsweise zulässig sind: Gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: Gem. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

1.3 DORFGEBIET (MD 2) – Gem. § 5 BauNVO - Dorfgebiet

zulässig sind: Gem. § 5 Abs. 2 BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind: Gem. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des WA 1 und WA 2 auf 0,4 und im Bereich des MD 1 - MD 3 auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des WA 1 und WA 2 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des MD 1 - MD 3 überschritten werden.

2.2 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Eine Erweiterung der Grundfläche um bis zu 10 % m Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die Anzahl der Vollgeschosse bis zur festgesetzten Traufhöhe (Fassadengeschosse). Im Dachraum bzw. oberhalb der Traufe ist ein weiteres Vollgeschoss gem. LBauO nicht zulässig.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Für die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (a_1). In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Für das Dorfgebiet MD 3 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt (a_2). Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) und der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind Wohngebäude mit einer max. Länge von 15 m zulässig. Im Bereich der Dorfgebiete (MD 1 - 3) kann beim Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes (südwestdeutsches Einhaus mit quer zur Firstlinie geteiltem Wohn- und Wirtschaftsteil) ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudelänge abgewichen werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) sowie der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 (jeweils nur teilweise festgesetzt) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Erneuerung / Umnutzung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: EV. KIRCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.
Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

7. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

9. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: MASTSTANDORT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 601503 der 20-kV-Starkstromfreileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt.

Innerhalb dieses Freihaltebereiches sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle über- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen, grundsätzlich mit der Pfalzwerke AG. abzuklären und bedürfen deren Zustimmung.

11. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

12. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

13. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

14. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

15. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

16. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASVERSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH.

17. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: 20-KV-STARKSTROMFREILEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Starkstromfreileitung der Pfalzwerke AG.

18. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 I. V. M. NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Starkstromfreileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

19. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

20. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Vor dem Rückbau von Gebäuden sind diese auf konkreten Besatz von Gebäudebrütern unter den Vögeln zu prüfen und der Abrisszeitpunkt ggfs. zu verschieben.

Im Vorfeld der Entfernung leerstehender Gebäude, insbesondere der aufgelassenen Bauernhöfe und Scheunen, ist der reale Fledermausbesatz, d. h. eine Quartiernutzung innerhalb oder an den Gebäuden durch einen Fledermauskundler zu ermitteln.

Im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden. Die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gelten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen.

Für den Fall des Vorkommens einer tradierten Wochenstube ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierbei ist zu befinden, ob und in welchem Umfang vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), etwa in Form des Anbringens künstlicher Quartiere, möglich und ausreichend sind, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Verbund gleichwertig aufrecht zu erhalten.

21. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese Einzelanlage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlage bedürfen der Genehmigung.
- Das Einzeldenkmal genießt gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u. a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Misch-System.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Dach:
- Innerhalb des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch). Walmdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in den vorgegebenen Gestaltungsrahmen einfügen. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten sind zudem mit Flachdach zulässig.
- Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Die Verwendung von glasierten Materialien ist unzulässig. Dacheindeckungen sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie in zwei Ebenen übereinanderliegend unzulässig. Dacheinschnitte sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind.
- Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Giebelseiten mind. 1,25 m entfernt sein. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Giebeln entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Fassade:
- Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandfläche mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten/-material sind unzulässig.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig.
- Architekturdetails wie Gewände, Gesimse und Ornamente sind im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 in Naturstein zu belassen.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen im Bereich der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anbringung der Außenantenne aus technischen Gründen (Empfang) nicht anders machbar ist.

Nebengebäude/-anlage:
- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Stellplätze, Garagen und Carports:
- Je Wohnung sind 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden.
- Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 6,00 m betragen.

Sichtdreiecke:
- Innerhalb der Sichtflächen an Straßenkreuzungen und -einmündungen ist ein Bewuchs und sonstige Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

Einfriedungen:
- Als Einfriedungen der Grundstücke (seitlich und rückwärtig) sind Hecken, Holzzäune sowie Eisengitter mit maximal 1,5 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
- Straßenseitig sind Einfriedungen generell bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dient der Bereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche als Freisitz können ausnahmsweise höhere Einfriedungen zugelassen werden.

Werbeanlage:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, begrenzt auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Nicht zulässig sind Leuchtkästen als Transparente sowie Schaukästen. Ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang von Speise- und Getränkekarten oder kommunale Informationen. Eine Beleuchtung von Hinweisschildern ist unzulässig.
- Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterscheiden oder überdecken. Soweit ihre, der Befestigung dienenden Konstruktionsteile nicht verdeckt angebracht werden können, dürfen sie nicht störend wirken. Elektrotechnische Geräte, Kabelzuführungen und Montageleistungen dürfen nicht sichtbar sein.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden.
- Werbeanlagen sind instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung, die Werbeanlage rückzubauen.

Sonstige Festsetzungen:
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Gem. § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz bedarf die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, der Genehmigung.
- Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen: Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. 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.
- Innerhalb des Plangebietes liegen Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. Zum Schutz dieser Gasversorgungsanlagen ist im Falle konkreter Baumaßnahmen frühzeitig die Pfalzgas GmbH zu beteiligen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.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.
Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung werden dadurch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE entbunden.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBL. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBL. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat am 23.10.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs.3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.01.2019 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 28.02.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- In seiner Sitzung am 16.04.2019 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 wiederholt öffentlich ausgelegen (§13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.04.2019 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Während der öffentlichen Auslegung und der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 25.09.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 As. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat am 25.09.2019 den Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 28.10.2019 erneut öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2019 von der erneuten Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 28.10.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 07.11.2019. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am 07.11.2019 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schwedelbach, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

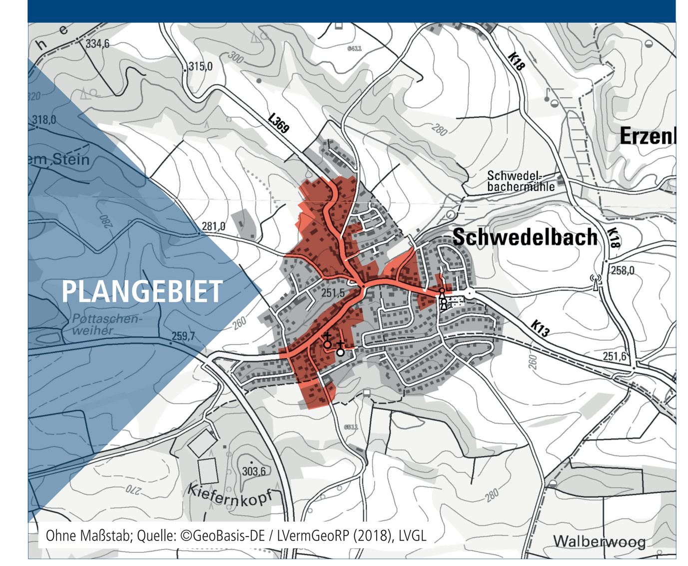
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwedelbach, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

Ortskern Schwedelbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Schwedelbach



Ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2018), LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Schwedelbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand der Planung: 29.10.2019
SATZUNG

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1.500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 15 75 150

KERN PLAN