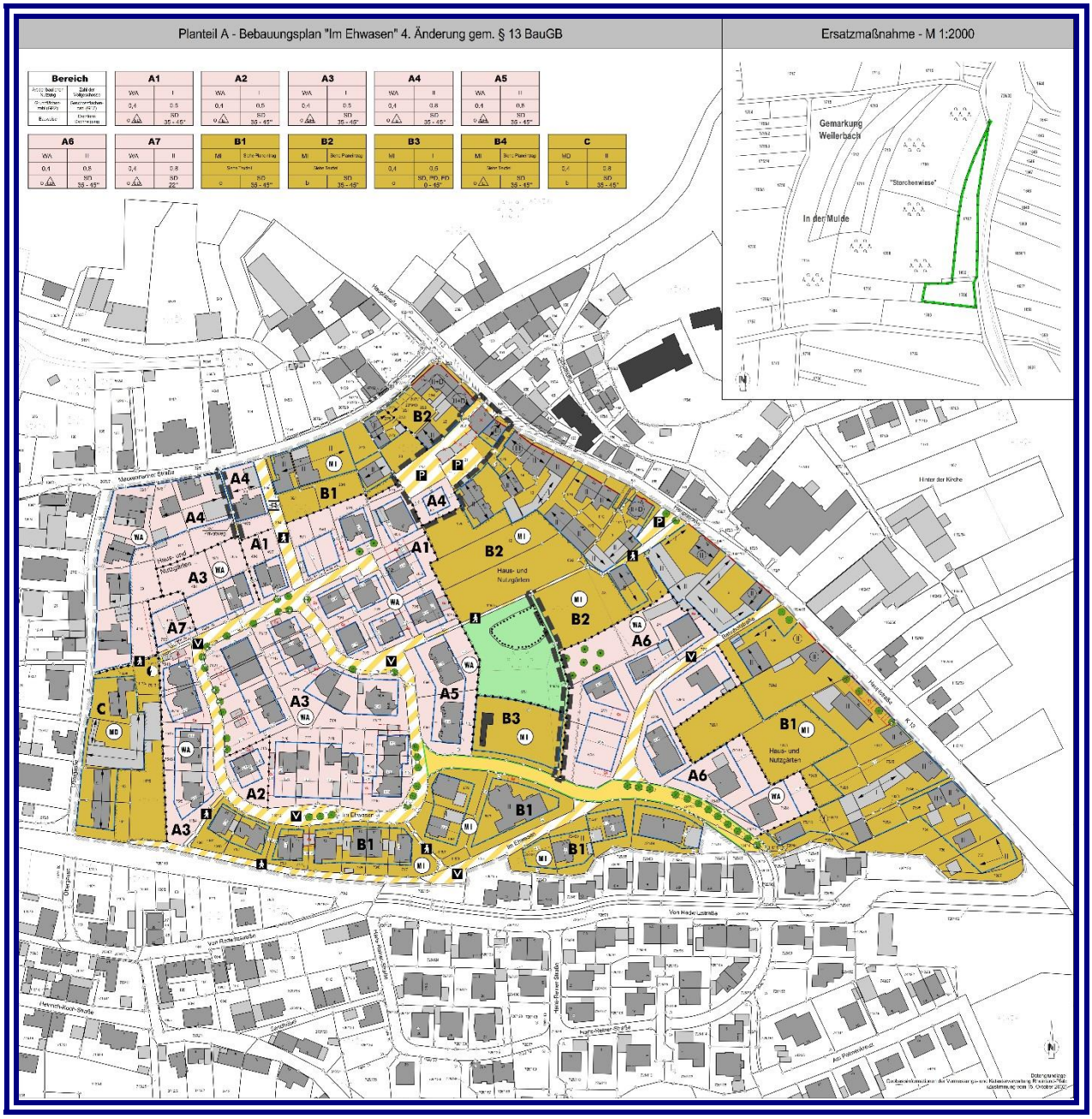
BEBAUUNGSPLAN

„Im Ehwasen“ 4. Änderung gem. § 13 BauGB

Ortsgemeinde Weilerbach

SATZUNGSEXEMPLAR



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Weilerbach

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

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

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

INHALTSVERZEICHNIS

- Planteil - Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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 13

Anlagen

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

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

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

4. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

Planteil

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“ 4. 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“

4. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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).

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

(II) = zwingend zwei Vollgeschosse

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

(II+D) entsprechend zwingend

III = drei Vollgeschosse zulässig

(III) = 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 A 7 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 Anbaugebot 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 Böschungsflächen entlang des Rad- und Gehweges sind in Ergänzung zu dem vorhandenen Bestand zu begrünen (östlicher Teilbereich). Die nicht bepflanzten 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 freizuhaltenden 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. An- bringen 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 (Anfahrsicht) 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 11.11.2019

(Siegel)
gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung
Weilerbach, den 18.11.2019

(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).

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 höchsten 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 11.11.2019

(Siegel)
gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung
Weilerbach, den 18.11.2019

(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 (unveränderte Übernahme).

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.

Rückstauebene

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

Drainagewasser und Kellerabdichtung

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

Erdaushub

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

Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

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

Leitungen der Energieversorger

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

Niederbringung von Erdwärmesonden

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

Radonprognose

Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³).
Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.
Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge

oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

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

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

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

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

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

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

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH

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

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

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, Feuerwehrschlüsseldepot, 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.	Weigelie

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“

4. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) 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 06.11.2019 den Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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 11.11.2019

(Siegel)
gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

1. Allgemeines, Ziel und Zweck der 4. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Im Ehwasen“ 3. Änderung gem. § 13 BauGB trat mit Wirkung der Bekanntmachung am 06.09.2018 in Kraft.
Im Zuge von geplanten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung hat sich ergeben, dass im Bereich der Grundstücke, Hauptstraße 16 und 18 (Fl.-Nr. 61/1 und 19), Weilerbach, ergänzend zu Hausnr. 18 auch das Anwesen Hausnr. 16 von der Ortsgemeinde erworben wurde.
Im Bereich dieser beiden Grundstücke (s. Planurkunde, Änderungsbereich 1) soll ein Quartiersparkplatz „Ortsmitte“ sowie im rückwärtigen Bereich ein Baugrundstück i.S. einer Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum festgesetzt werden. Entgegen der ursprünglichen Planung wird nicht das Gebäude Hauptstraße 18, sondern die Hauptstraße 16 abgebrochen.
Zudem werden zwei Wegeparzellen, Fl.-Nr. 49/9 und 118/10 (s. Planurkunde, Änderungsbereiche 2 und 3), in die 4. Änderungsplanung miteinbezogen, wodurch die tatsächlichen Gegebenheiten (Nutzung und Eigentümerverhältnis) in der Planurkunde wiedergegeben werden.

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
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB)	28.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	27.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	20.06.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom	01.07.2019 bis einschließl. 02.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Schreiben vom	13.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	19.07.2019
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	06.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	21.11.2019

4. Planungsgrundlage

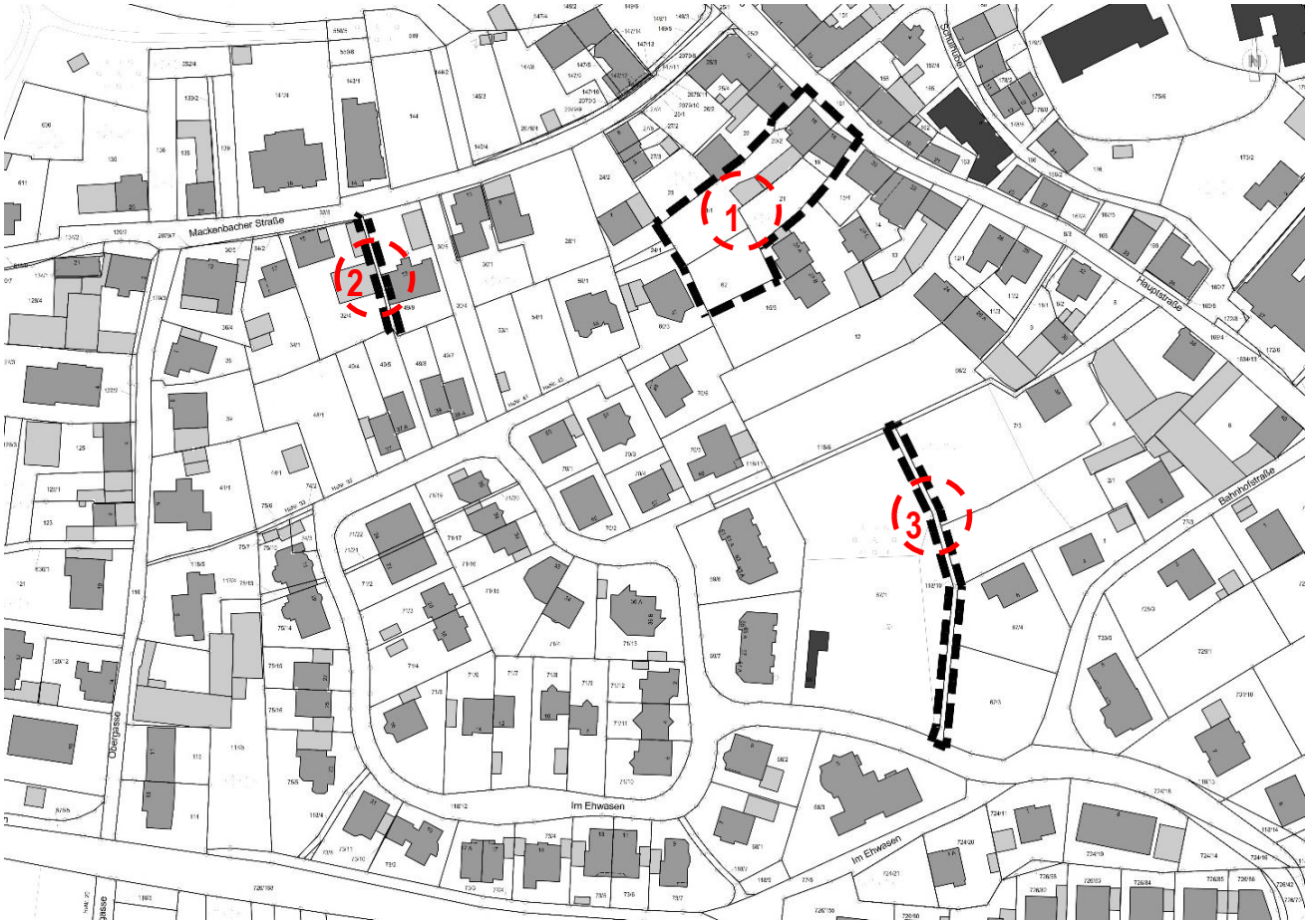
Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

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

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt das Plangebiet „Ehwasen“ 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 „Ehwasen“ als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Ein ca. 380 m² großer Teilbereich der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche wird für den geplanten Quartiersparkplatz, weitere rd. 400 m² für einen weiteren Bauplatz in Anspruch genommen.
Trotz geringfügiger Abweichung wird die 4. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ unter der Einhaltung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

6. Geltungsbereich (Änderungsbereiche 1, 2 und 3), Größe

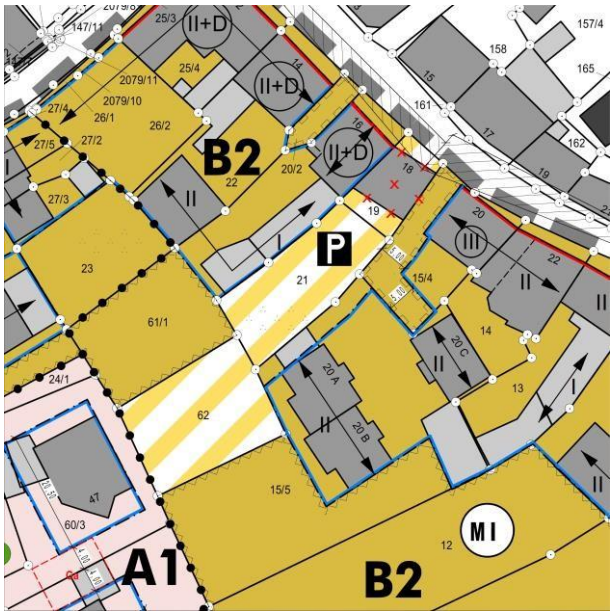
Der Änderungsbereich 1 des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ 4. Änderung gem. § 13 BauGB hat eine Größe von ca. 1.800 m² und beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 19, 20/2, 21, 61/1 und 62. Der Änderungsbereich 2 beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 49/9 mit rd. 40 m² und der ca. 155 m² große Änderungsbereich 3 umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 118/10.
Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



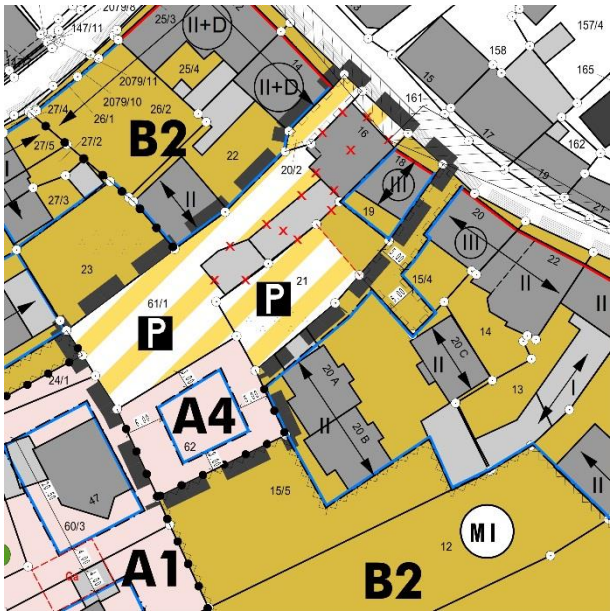
Geltungsbereich (Änderungsbereiche 1, 2 und 3) des Bebauungsplans „Im Ehwasen“ 4. Änderung gem. § 13 BauGB

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

7.1 Änderungsbereich 1



B-Plan „Im Ehwasen“ 3. Änderung (rechtskräftig seit 06.09.2018)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 4. Änderung (2019)

Der Änderungsbereich 1 wird im Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 3. Änderung festgesetzt als

- Mischgebiet (B 2) überlagert mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Allgemeinheit (Fl.-Nr. 20/2),
- Mischgebiet (B 2), teilweise überlagert mit einer von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche (Fl.-Nr. 61/1) und
- öffentliche Parkfläche (Fl.-Nrn. 19, 21 und 62).

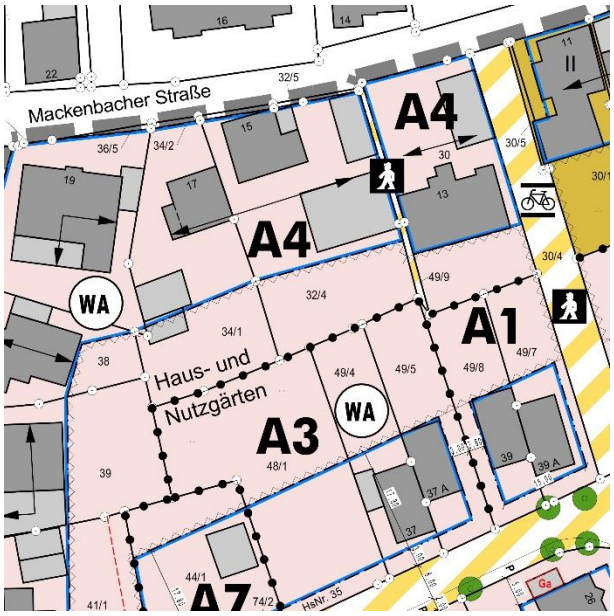
Auf der straßenzugewandten überbaubaren Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 61/1, Hausnr. 16) sind in besonderer Bauweise (abweichende Bauweise) drei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Rückwärtig daran anschließend ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche eine eingeschossige Bauweise zulässig. Hausformen können 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 keiner Stelle überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.
Der rückwärtige Mischgebietsbereich der Parzelle 61/1 ist als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und somit nicht bebaubar.
Aufgrund fehlender öffentlicher Parkplätze in der Ortsmitte ist im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen auf den südöstlich angrenzenden Grundstücksflächen (Fl.-Nrn. 19, 21 und 62) ein Quartiersparkplatz geplant. Im Zuge des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), das vom Ortsgemeinderat am 28.06.2017 beschlossen wurde, ist diese Maßnahme eingeplant. Lt. ISAK können auf dem Quartiersparkplatz zum einen öffentliche Stellplätze für die Kunden bereitgestellt, zum anderen können Stellplätze für Anwohner des dicht bebauten Ortskerns vorgehalten werden. Eine mögliche Anordnung der Stellplätze wird im ISEK aufgezeigt (ca. 8 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 und insgesamt ca. 9 Stellplätze auf den Grundstücken Fl.-Nr. 19 und 21). Die geplante Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße nach Abriss des Wohngebäudes Hauptstraße Nr. 18.
Mit 3. Änderungsplanung wurden die genannten Grundstücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier öffentlicher Parkplatz) festgesetzt. Zudem wurde in der Planurkunde das Wohngebäude Hauptstraße Nr. 18 als abzubrechende bauliche Anlage dargestellt.

Im Zuge von geplanten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung haben sich durch den gemeindlichen Erwerb des Grundstücks Hauptstraße 16 (Fl.-Nr. 61/1) neue Planungsmöglichkeiten ergeben. Nunmehr kann ergänzend zur Teilfläche der Fl.-Nr. 21 auch die Grundstücke Fl.-Nr. 61/1 und 20/2 als Quartiersparkplatz „Ortsmitte“ überplant werden. Eine mögliche Anordnung der Stellplätze wird im Konzept der BBP GmbH, Kaiserslautern aufgezeigt (ca. 19 Stellplätze). Entgegen der ursprünglichen Planung wird nicht das Gebäude Hauptstraße 18, sondern die Hauptstraße 16 abgebrochen, worüber die zukünftige Zufahrt erfolgen kann (Sichtdreiecke (Anfahrsicht) sind entsprechend angepasst).
Auf die Neuversieglung von Boden und den damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser) wird der Bebauungsplan durch die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und Zufahrten reagieren. Zudem wird in der Planurkunde das Wohngebäude Hauptstraße Nr. 16 als abzubrechende bauliche Anlage dargestellt.
Das bereits eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der 3. Änderungsplanung (Fl.-Nr. 20/2) wird unverändert in die 4. Änderungsplanung übernommen.
Ferner wird ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 21 dem Mischgebietsteil B 2 (Fl.-Nr. 19) zugeordnet. Für letztgenanntes Grundstück werden die ursprünglichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Eintragungen der Planurkunde der 2. Änderungsplanung übernommen; die überbaubare Grundstücksfläche wurde geringfügig modifiziert. Um eine bauliche Erweiterung am Wohngebäude Hauptstraße Nr. 18 zu ermöglichen (z.B. Wintergarten), wird die straßenabgewandte Baugrenze um rd. 3 m bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verschoben. Hierdurch entsteht eine überbaubare Grundstückstiefe von ca. 13 m.

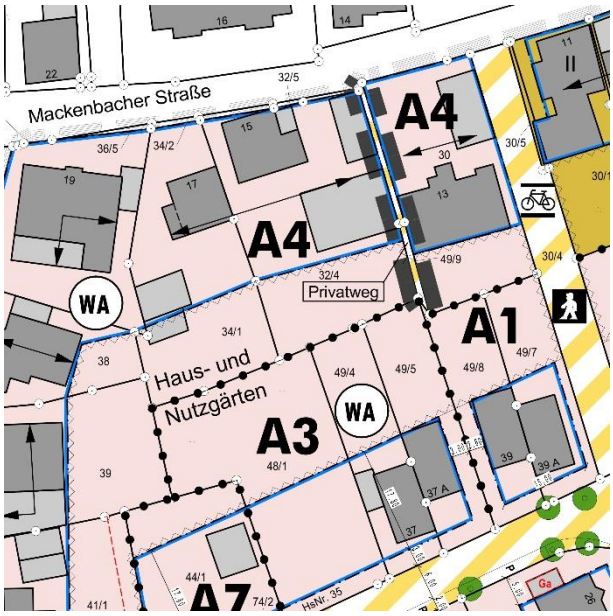
Im rückwärtigen Bereich (Grundstück Fl.-Nr. 62) wird anstatt der geplanten öffentlichen Parkfläche ein Baugrundstück i.S. einer Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum festgesetzt. Im hierfür festgesetzten allgemeinen Wohngebietsbereich werden die in der 3. Änderungsplanung verankerten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des WA- Gebietes Bereich A 4 unverändert übernommen.
Somit ist in offener Bauweise nur ein Einzelhaus mit max. 2 Vollgeschossen, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem oberen Endpunkt der Gebäudeaußenwand darf das Höchstmaß von 7,0 m an keiner Stelle überschreiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Somit wird das Einfügen der Neubebauung in die bestehende Baustruktur sichergestellt und ein harmonischer Übergang von 3-geschossiger (Bereich B 2), über 2-geschossiger (Bereich A 4) bis zur eingeschossigen Bauweise (Bereich A 1) ermöglicht. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Grenzabstand von 5 m im Osten und 6 m im Westen festgesetzt, womit eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Wohnbebauung gesichert wird. Die Erschließung des rückwärtigen A 4-Bereiches erfolgt über die öffentliche Parkfläche. Ver- und Entsorgungsleitungen können an die bestehenden Leitungen im Verlauf der Hauptstraße angeschlossen werden.

Im Zuge der 3. Änderungsplanung wurde eine Ortsbesichtigung am 25.01.2018 von Vertretern der VG-Verwaltung Weilerbach und der Kreisverwaltung Kaiserslautern -Untere Naturschutzbehörde- durchgeführt. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass durch den vorhandenen Bewuchs (Weiden und Hecken) im rückwärtigen Bereich eine arten- und naturschutzrechtliche Bewertung nicht erforderlich ist. Gegen die Planungsabsichten zur Festsetzung von öffentlichen Parkflächen im Zuge der 3. Änderungsplanung wurden von der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gesehen.
Aufgrund der geplanten Umnutzung öffentlicher Parkplatzfläche in allgemeine Wohnbaufläche, Bausubstanzerhaltung (Hauptstraße 18), geplanter Abriss der Hauptstraße 16 und künftige Nutzung als öffentliche Parkplatzfläche werden keine über das bisherige und geplante Maß hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Landschaft gesehen.

7.2 Änderungsbereich 2



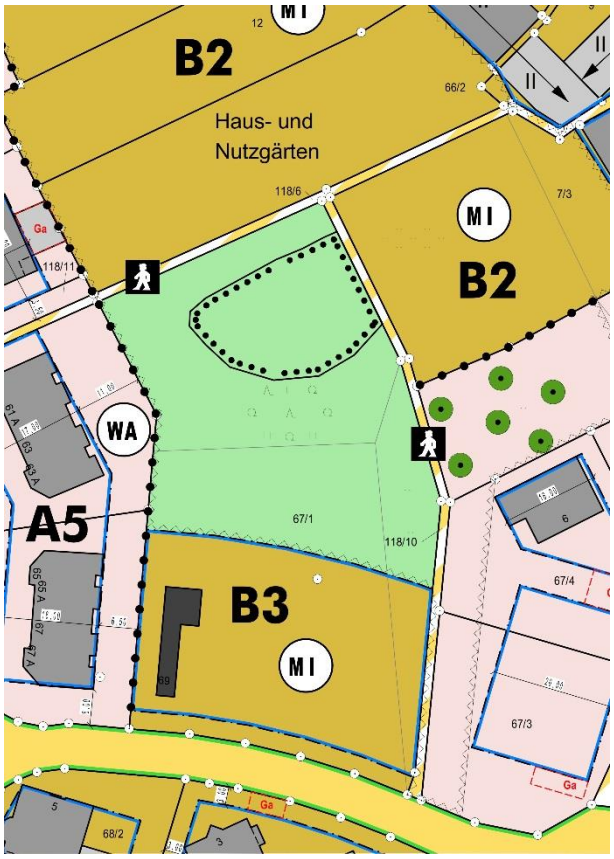
B-Plan „Im Ehwasen“ 3. Änderung (rechtskräftig seit 06.09.2018)



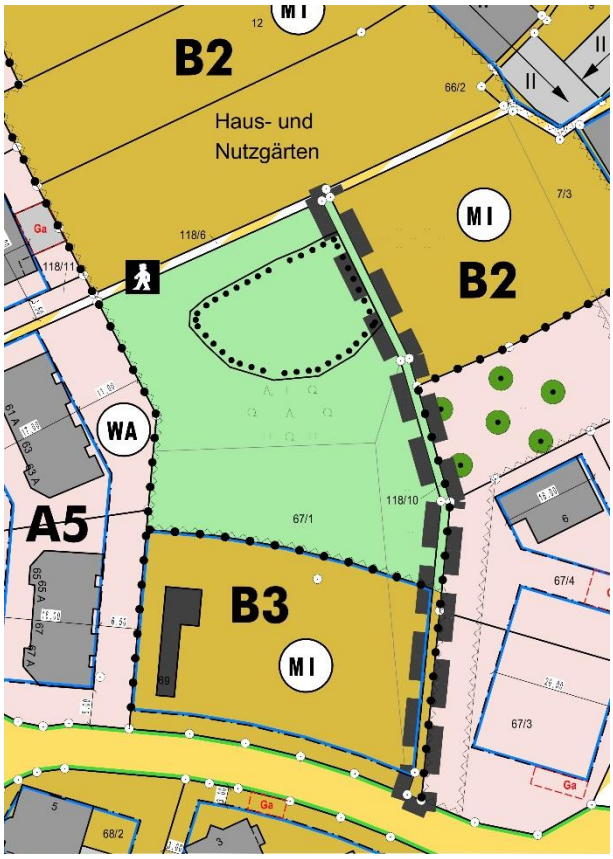
B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 4. Änderung (2019)

Das in der 3. Änderungsplanung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Grundstück Fl.-Nr. 49/9 wird im Zuge der 4. Änderungsplanung entsprechend dem Eigentumsverhältnis und der Nutzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt.

7.3 Änderungsbereich 3



B-Plan „Im Ehwasen“ 3. Änderung (rechtskräftig seit 06.09.2018)



B-Planentwurf „Im Ehwasen“ 4. Änderung (2018)

Das in der 3. Änderungsplanung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzte Grundstück Fl.-Nr. 118/10 existiert als solches in der Örtlichkeit nicht. Eigentümerin des Grundstücks ist die Ortsgemeinde Weilerbach. Eine künftige Nutzung der Fläche als Fußgängerbereich ist nicht beabsichtigt. Daher soll im Zuge der 4. Änderungsplanung das Grundstück Fl.-Nr. 49/9 anteilsmäßig den westlich angrenzenden Nutzungsarten angepasst werden. In der Planurkunde wird der nördliche Teilbereich als öffentliche Grünfläche, der südliche Teilbereich als Mischgebiet (MI), Teilbereich B 3, festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt unter Berücksichtigung der neuen MI-Abgrenzung eine geringfügige Anpassung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

7.4 Allgemein

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Im Ehwasen“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen bleiben unverändert und werden zur besseren Bebauungsplan-Handhabung als Textteile I – III der Planurkunde beigelegt. Gleiches gilt für die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Textteil IV).

8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

9. Abwägung

Der Bebauungsplanentwurf „Im Ehwasen“ 4. Änderung gem. § 13 BauGB hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 13.05.2019 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 19.07.2019).
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach ein. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen von insgesamt 6 Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Von der Kreisverwaltung Kaiserslautern (Abteilung Bauen und Umwelt) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz), Kaiserslautern wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Seitens des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans. Der LBM weist auf seine Stellungnahme vom 28.05.2018 im Zuge der 3. Änderungsplanung hin, die weiterhin gültig ist.
Die LBM-Stellungnahme vom 28.05.2018 wurde im Rahmen des B-Planverfahrens „Im Ehwasen“ 3. Änderung ausführlich behandelt. Gemäß Abwägungsbeschluss vom 11.07.2018 wurden die Sichtdreiecke gem. der LBM-Forderung nach RAS-K 1 (Ausgabe 1988) bemessen, in die Planurkunde des Satzungsexemplars zur 3. Planänderung eingetragen und in Teil I, mit neuer Ziffer 13 als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Nicht gefolgt wurde der Anregung, die Sichtdreiecke gänzlich in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und auf die Baumanpflanzungen im Zuge der K 13 zu verzichten. Die Sichtdreiecke (Anfahrsicht) wurden im Zuge der vorliegenden 4. Änderungsplanung aufgrund der neu angeordneten Zufahrt des Quartiersparkplatzes „Ortsmitte“ entsprechend angepasst. Darüber hinaus haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kaiserslautern) mit Verweis auf ihre Stellungnahmen vom 17.06.2019 und 07.05.2018 wurde vom Ortsgemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind im vorliegenden Bebauungsplan in Teil III, Abschnitt „Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH“ als Hinweis enthalten. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Planverfahrens ergab sich hieraus nicht.

Der Hinweis der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist im vorliegenden Bebauungsplan in Teil III, Abschnitt „Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH“ als solcher enthalten. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Planverfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach (Abteilung 2 - Bürgerdienste) inkl. Stellungnahme der Feuerwehr wurden vom Ortsgemeinderat zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf im Rahmen des Planverfahrens ergab sich hieraus nicht, da neue Bauvorhaben, die die Sicht in den Straßenverkehrsraum beeinträchtigen, durch die vorliegende 4. Änderungsplanung nicht vorbereitet werden. Ausreichende Parkplätze auf dem geplanten Wohnbaugrundstück im Änderungsbereich 1 sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Mit dem geplanten Quartiersparkplatz wird zusätzlicher öffentlicher Parkraum zur Verfügung stehen. Die 4. Bebauungsplanänderung berücksichtigt deren Belange. Plan- und Textteil des Bebauungsplans konnten unverändert bleiben.

10. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat Weilerbach hat am 06.11.2019 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 11.11.2019

(Siegel)
gez.Ortsbürgermeister Bonhagen

Ausfertigung
Weilerbach, den 18.11.2019

(Siegel)
gez. Ortsbürgermeister Bonhagen

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

4. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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 Versorgungs-anlagen bei Bauarbeiten“ (Pfalzgas GmbH)

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

Bebauungsplan

„Im Ehwasen“

4. Änderung gem. § 13 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Weilerbach

- Planteil Bebauungsplan „Im Ehwasen“ 4. 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)