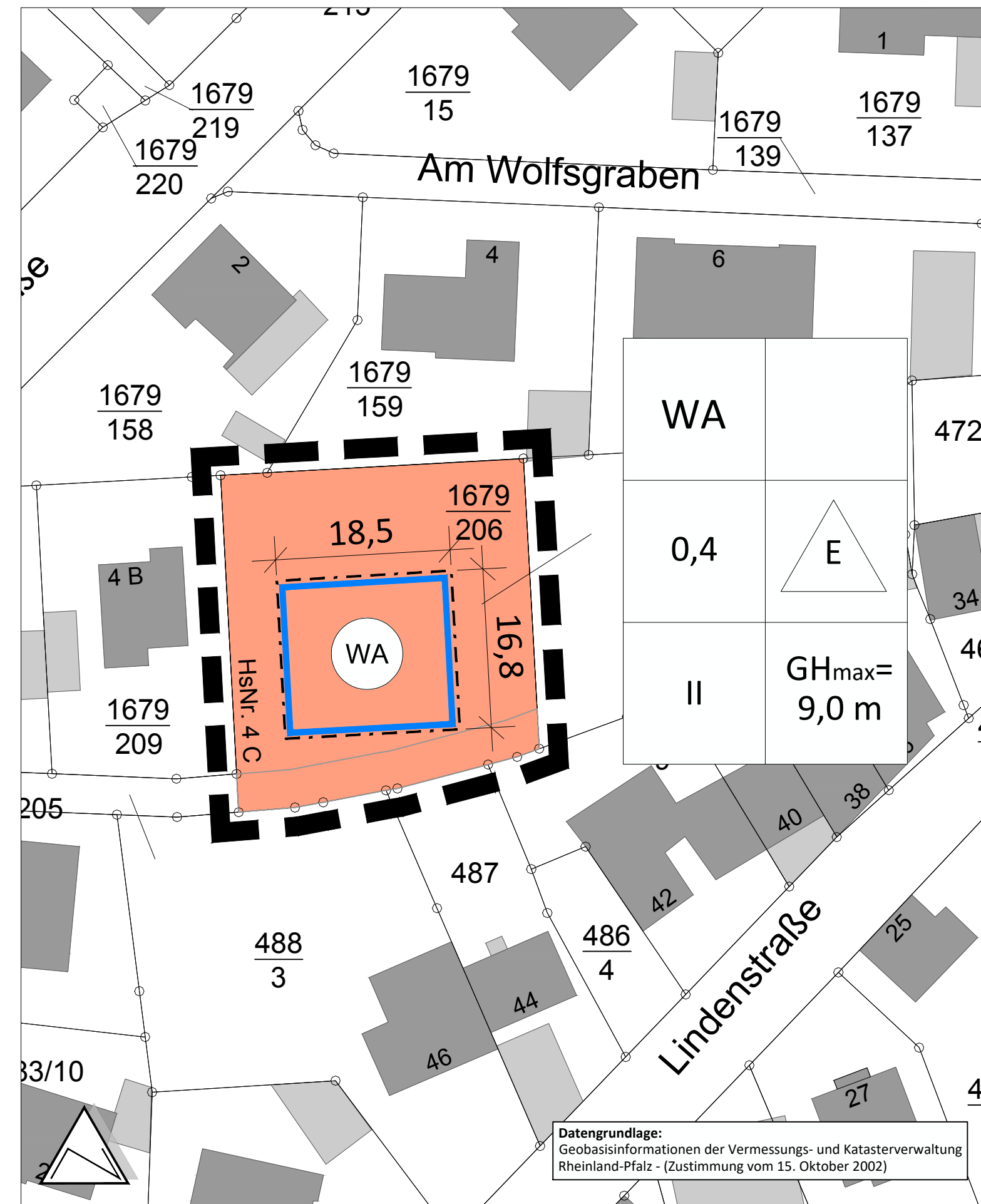


Ortsgemeinde Weilerbach

Bebauungsplan "Spitzäcker, 1. Teiländerung"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 sowie § 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GHmax Höhe baulicher Anlagen: Maximale Gebäudehöhe in m
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 sowie § 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1362).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1340).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Bauplanungsrechtliche Vorschriften zum Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Änderung“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet WA „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ dient der Umsetzung von insgesamt einem Einfamilienhaus. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendigen baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Kleine Beherbergungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen,
- Der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 BauNVO
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß (GHmax) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Attika definiert. Die Gebäudehöhe wird bei Sattel- oder Walmdächern durch die Firsthöhe bestimmt. Sie ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Firsthöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

Die vorher genannten Höhenbegrenzungen werden definiert als die jeweilige Oberkante baulicher Anlagen beziehungsweise bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4.1 Die Stellung der Hauptgebäude hat, wie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich, parallel oder rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erfolgen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2 Stellplatzanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Je Baugrundstück sind 2 Pkw-Abstellplätze zu schaffen.

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 14 Abs. 1 BauNVO
6.1 Nebenanlagen sind ausschließlich in eingeschobiger Bauweise und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baufensters ausnahmsweise zulässig.

7. Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf die Eigenart eines Einfamilienhauses beschränkt.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
8.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

8.1.1 Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. Abgänge sind mit

gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.
8.1.3 Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spitzäcker, 1. Teiländerung“ in der Ortsgemeinde Weilerbach. Bestandteile dieser Satzung sind die Ziffern 1 bis 8 inklusive der jeweiligen Unterziffern.

1. Dachform § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
1.1 Zulässig sind Flachdächer und Sattel- oder Walmdächer.
2. Gestaltung der Dächer § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
2.1 Flachdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° auszuführen.
2.2 Sattel- oder Walmdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszuführen.
2.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,40 m Höhe zulässig.
2.4 Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

2.5 Werden Nebengebäude und Garagen nicht mit Flachdach ausgeführt, hat sich ihre Dachneigung und Eindeckung der des Hauptgebäudes anzupassen.

3. Fassadengestaltung § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
3.1 Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig.
3.2 Die baulichen Anlagen dürfen nicht in ausgefallenen störenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden.

3.3 Gebäudefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffen und Kunststeinen sowie Materialkollagen und auffallende Putzmuster sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
4.1 Einfriedungen sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen oder vegetativen Abgrenzungen (Hecken) zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die durchlässigen Stabgitterzäune können zusätzlich mit vegetativen Eingrenzungen kombiniert werden.

5. Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
5.1 Standorte und Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen. Die Einhausung ist derart vorzunehmen, dass die Einsehbarkeit von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und den umliegenden privaten Grundstücksflächen nicht gegeben ist.

6. Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
6.1 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

7. Außenantennen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO
7.1 Parabolantennen, Satellitenempfangsanlage und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind und sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Frei stehende Anlagen sind unzulässig. Mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude ist unzulässig.
8. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen** § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO
8.1 Die Errichtung oberirdischer Freileitungen ist nicht zulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“

Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Arten- und Naturschutz
Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2. Bodendenkmäler / Denkmalschutz
Es wird auf die gültigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 1, 2018, 5.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hingewiesen. Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Dezentrale Oberflächenwasserbewirtschaftung / Regenwasserrückhaltung
Zur Unterstützung der Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser an die vorhandenen Kanalsysteme und im Sinne einer dezentralen Oberflächenwasserbewirtschaftung / dezentralen Regenwasserrückhaltungsmaßnahme sowie des nachhaltigen Umgangs mit Oberflächenwasser, sollte zusätzlich der Einbau einer Zisterne erfolgen.
Die gedrosselte Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den vorgesehenen Regenwasserkanal durch eine Zisterne mit z.B. Entleerung vor / bei Starkregenereignissen kann die vorhandenen Kanalsysteme zusätzlich entlasten.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke zum Bebauungsplan „Spitzäcker, 1. Teiländerung“

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Ortsgemeinde Weilerbach hat am 26.09.2019 nach § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden
Der Rat der Ortsgemeinde Weilerbach hat die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeit am 06.10.2020 beschlossen und am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu dem in der Zeit vom 13.11.2020 bis 18.12.2020 beteiligt.

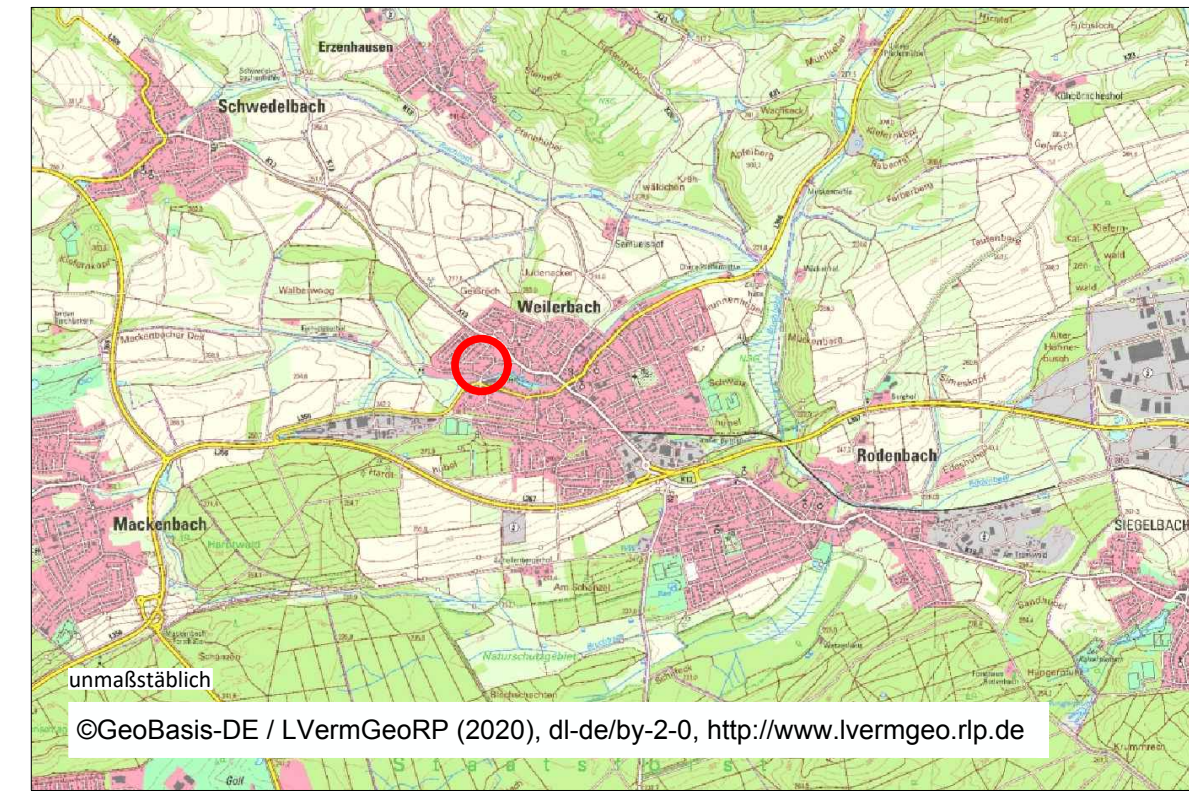
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurf der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2020 bis 18.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

4. Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
Der Ortsgemeinderat hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 09.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat am 09.03.2021 als Satzung beschlossen worden.

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung, wird hiermit ausgefertigt. Ortsgemeinde Weilerbach, den 11.03.2021 Ortsgemeinde Weilerbach

7. Ausfertigung
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____.2021 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Auftraggeber: Ortsgemeinde Weilerbach				
Projekt: Bebauungsplan "Spitzäcker, 1. Teiländerung"				
Plan: Satzungsfassung				
Bearbeitet JCh 04.02.21	Name JCh 04.02.21	Datum 04.02.21	Maßstab 1:500	Plan-Nr.: S
Gezeichnet st 04.02.21	Blattgröße 1165/420	Geprüft	Projekt-Nr. PK20-023	
FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH Bahnhofstraße 22 67555 Kaiserslautern Tel: +49 631 36245-0 Fax: +49 631 36245-99 firu-k11@firu-mbh.de		Berliner Straße 10 13187 Berlin Tel: +49 30 288775-0 Fax: +49 30 288775-29 firu-berlin@firu-mbh.de www.firu-mbh.de		