

Ortsgemeinde

Schmalenberg

# **Bebauungsplan**

## **„Natur-Wohnpark Schmalenberg“ 2. Änderung**

Bestandteile:

Satzungstext

Planzeichenurkunde M 1:1000

Textliche Festsetzungen

Begründung

Satzungsbeschluss gefasst am 23.02.2017

Ausgefertigt am 01.03.2017

**Rechtskräftig seit 10.03.2017**

## Satzung

der Ortsgemeinde Schmalenberg  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Naturwohnpark – Schmalenberg“ im vereinfachten Verfahren

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) – jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung – hat der Ortsgemeinderat Schmalenberg in seiner Sitzung am 23.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Naturwohnpark – Schmalenberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde im Maßstab 1:1000  
in der Fassung vom 03.02.2017
2. die textlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen  
in der Fassung vom 08.02.2017

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
in der Fassung vom 08.02.2017

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die in der Bebauungsplanurkunde dick gestrichelt umrandet sind.  
Nachrichtlich / Ergänzend wurde das aktuelle Liegenschaftskataster hinterlegt.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

#### **Ausfertigung:**

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schmalenberg, den 01. MRZ. 2017

  
.....  
(Peter Seibert)  
Ortsbürgermeister





- ### Zeichenerklärung :
- #### 1. Planzeichen nach der PlanV90
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1. offene Bauweise
    - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
    - 3.1.4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 3.1.5 Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
    - 3.5. Baugrenze
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - 6.3. Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
      - VB verkehrsberuhigt
      - PW Privatweg
      - VG Verkehrsgrün
  - Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
    - PG Private Grünflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
    - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - LR Schmutzwasserleitungsrecht
  - Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
    - Vermaßung, z.B. 12 Meter
    - N1 Nutzungsschablonen mit Angaben zur:
 

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
WA TH 6,5 FH 9,5	
0,4 0,8	
0°-30°	
  - Bestand
    - Flurstücksgrenzen
    - Flurstücksnummern
    - Bestehende Hauptgebäude
    - Bestehende sonstige Anlagen



Die beigefügten textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

#### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13a und § 13 BauGB	15.12.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungs-/Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	23.12.2016
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs 2 BauGB	15.12.2016
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	23.12.2016
5. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	05.01.2017
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 02.01.2017 bis: 02.02.2017
7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung der Abwägung	23.02.2017
8. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.03.2017
9. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Schmalenberg als Satzung beschlossen	23.02.2017
10. Ausfertigungsvermerk: Schmalenberg, den: 01.03.2017	Peter Aichel Ortsbürgermeister Peter Seibert
11. Öffentliche Bekanntmachung Schmalenberg, den: 10.03.2017	Bürgermeister Lothar Weber

## BEBAUUNGSPLAN

### Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

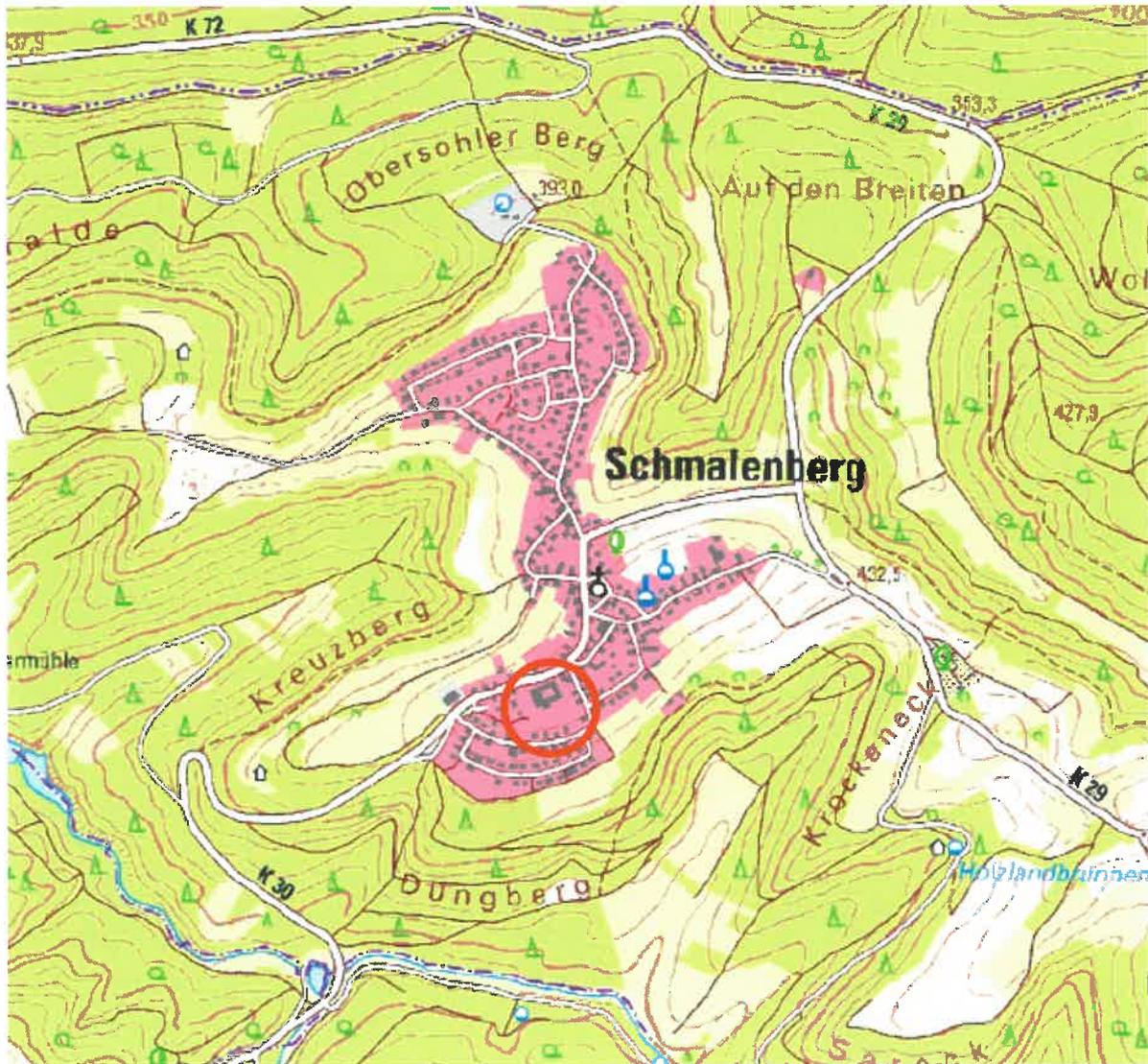


Planungsstand : 03. Februar 2017 I. Fertigung

Der Bauherr:	Bauherr: ORTSGEMEINDE SCHMALENBERG																								
Der Entwurfsverfasser:	Projekt: Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2																								
	Teil: Satzungsexemplar gem § 10 Abs. 1 BauGB																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>aufgenommen</th> <th>Zeichen</th> <th>Datum</th> <th>geändert</th> <th>Maßstab</th> <th>Beilage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td></td> <td>08.02.2017</td> <td></td> <td>1:1000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td>na</td> <td></td> <td></td> <td>Blattgröße A0</td> <td>Blatt Nr.</td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td>hws</td> <td></td> <td></td> <td>Kostenstelle</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	aufgenommen	Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Beilage	bearbeitet		08.02.2017		1:1000		gezeichnet	na			Blattgröße A0	Blatt Nr.	geprüft	hws			Kostenstelle	
aufgenommen	Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Beilage																				
bearbeitet		08.02.2017		1:1000																					
gezeichnet	na			Blattgröße A0	Blatt Nr.																				
geprüft	hws			Kostenstelle																					

## ORTSGEMEINDE SCHMALENBERG

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
„Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2“  
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 08.02.2017**

Satzungsexemplar  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 2542).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S.301).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. 02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs. 2 des Gesetzes vom 22.05.2013.
  - **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554,) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
  - **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung**, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
  - **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN, Deutsches Institut für Normung, e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
  - **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN, Deutsches Institut für Normung, e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.
  - **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503).
  - **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** Ausgabe Juni 1990.
  - **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987.
  - **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003.
-

## **Anmerkung:**

Die Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Naturwohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ werden ohne Ergänzungen / Änderungen vollständig für den Bebauungsplan „Naturwohnpark Schmalenberg Änderung 2“ übernommen.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**1.2** Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

**1.3** Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- auf 50 von Hundert beschränkt.

#### **2.2 Trauf- und Firsthöhen**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe und die Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

### **2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen in den mit N 1 und N 2 festgesetzten Bereichen und mehr als 3 Wohnungen in dem mit N 3 festgesetzten Bereich unzulässig sind.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- / Doppelhäusern (Bereiche N 1) und Einzelhaus ( Bereich N 2) sowie Einzel- / Doppelhaus oder Hausgruppe ( Bereich N 3).

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse (Wohnstraße) ist ebenso wie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze - gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **5. Stellplätze und Garagen ( § 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von 1 m einzuhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig und muss in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder Garage stehen.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

### **6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entsprechend der Festsetzung I 9.3 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die geplanten Erschließungsstraßen werden als „Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung „Verkehrberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### **8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

### **9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen der nördlichen und südlichen Bauplatzflächen sind mit einer zweireihigen Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind als private Grünflächen / Gartenflächen zu erhalten und zu pflegen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen; u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

### **9.3 Private Grünflächen**

Die festgesetzten privaten Grünflächen (Erhaltfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) mit der Kennzeichnung PG sind zu erhalten; erforderliche Maßnahmen der Verkehrssicherung sind statthaft.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist die Ausbildung von Wiesen-/Rasenflächen innerhalb der bestehenden Baum- und Strauchflächen zulässig. Innerhalb der PG-Flächen sind auf den Rasenflächen Nebengebäude gem. § 14 BauNVO zulässig.

### **9.4 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Auf jedem Grundstück ist pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst) Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

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

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**9.6 Reduzierung des Oberflächenabflusses  
(§9 Abs.4 BauGB i. V. m. §88 Abs.6 LBauO)**

Erschließungsflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Plätze und Freisitze auf Wohnbaugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

**10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen des Gebietes werden über den öffentlichen Regenwasserkanal entsorgt. Die häuslichen Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind soweit möglich auf den Grundstücken zurück zu halten. Zur Rückhaltung werden Rasenmulden oder Zisternen empfohlen. Bei Zisternen sollte eine regelmäßige Entleerung gewährleistet sein. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen sind an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

*Ausgefertigt:*  
*Schmalenberg, den* 01. MRZ. 2017

*Attila Peter*  
*(Peter Seibert)*  
*Ortsbürgermeister*



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

### 1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dächer

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (0° - 30°) auszubilden. Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; zulässig sind erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie.

#### 1.2 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

#### 1.3 Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

### 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen (siehe Pflanzliste) landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung sind Stützmauern in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Für die Realisierung der Stützmauern sind kleinteilige Formteile unzulässig, vorzugsweise sind Betonfertigwinkel, Gambionen oder Trockenmauerwerk zu verwenden.

### 3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind lebende Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig (siehe Pflanzliste). Mauern und Zäune sind bis zu max. 0,80 m Höhe zulässig.

Gemauerte Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn sie als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Zäune sind nur als Holzzäune zulässig. Bei aufgesetzten Zaunanlagen wird die Sockelhöhe auf 0,3 m begrenzt.

*Ausgefertigt:*

*Schmalenberg, den 01. MRZ. 2017*

*A. Seb. 26*  
*(Peter Seibert)*  
*Ortsbürgermeister*



## **B HINWEISE**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
4. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.  
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
7. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
8. 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 Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
9. Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.
10. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Mulden oder Zisternen (Gartenbewässerung), wird empfohlen.
11. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

12. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
13. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
14. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
15. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
16. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
17. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.  
**Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:**  
 Im Plangebiet befinden sich oberirdische und unterirdische 0,4 kV-Stromversorgungsleitungen, 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 (Pfalzwerke AG) abzuklären.
18. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.  
 Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.  
 Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.  
 Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist unter <http://www.mufv.rlp.de/> verfügbar.  
 „Die im Zuge der Maßnahmen im Bereich des Altstandortes erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub-, Gründungsarbeiten, etc.) sind unter Beachtung der Belange des Arbeits- und Umgebungsschutzes durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist zur Fortschreibung der bodenschutzrechtlichen Kataster bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern, vorzulegen

19. **Artenschutz:**  
Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Gehölze nur im notwendigen Umfang und außerhalb der Brutzeiten (30. September bis 01. März) entfernt werden. Ebenso ist beim Abriss der Gebäude die Aufzuchtzeit der Fledermäuse (April bis September) zu berücksichtigen.
19. **Pflanz-, Artenliste**  
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Stammbüsche, 3 x v., StU 12 - 14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

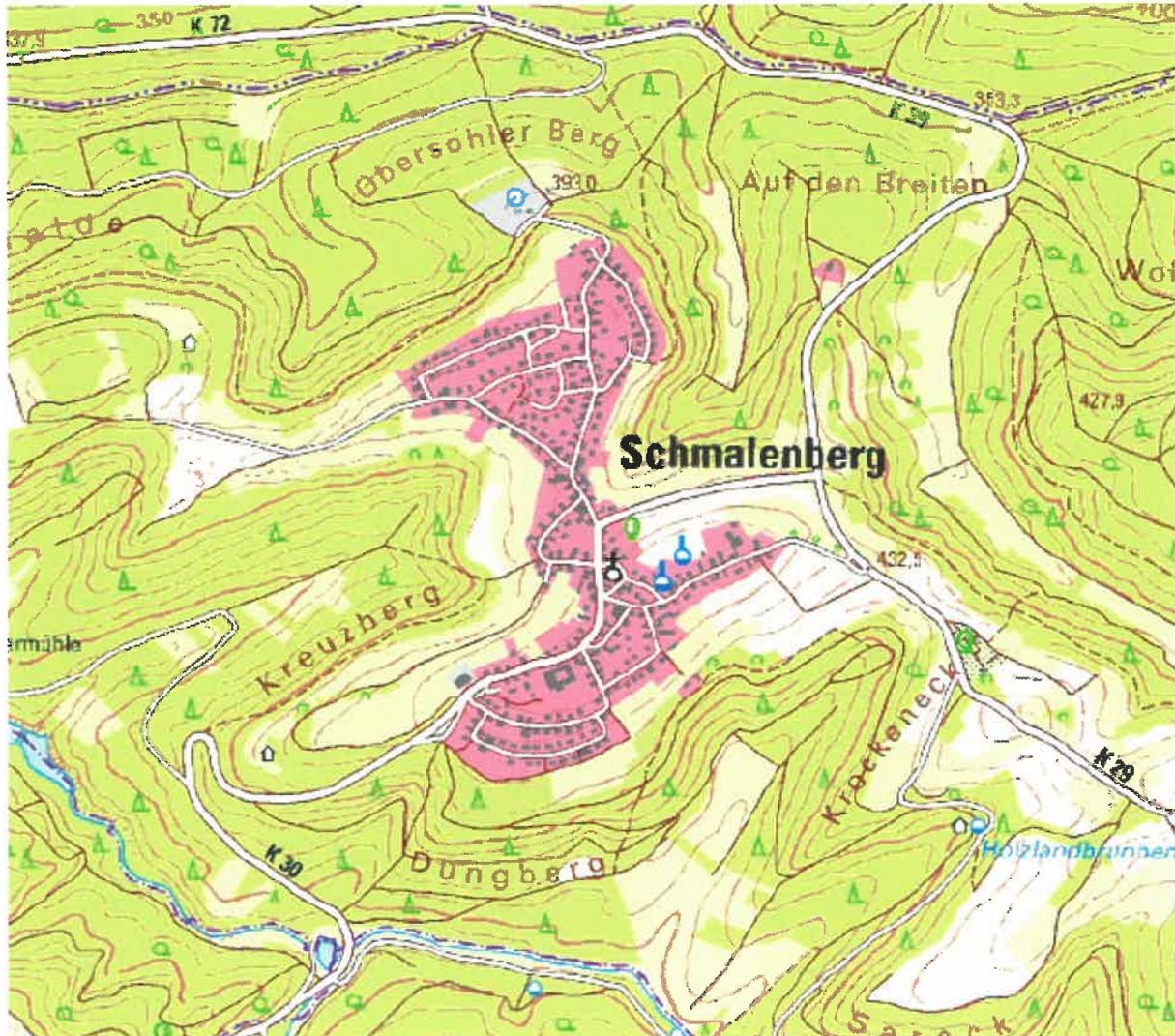
<b>Artenauswahl der Strauch- und Heckenpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



## ORTSGEMEINDE SCHMALENBERG

### Bebauungsplan der Innenentwicklung „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2“

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



**Begründung**

**Stand: 08.02.2017**

Satzungsexemplar  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H.W. Schlunz  
(Stadtplaner)

**SSK**  
STADTPLANUNG  
SCHLUNZ  
KAISERSLAUTERN

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

---

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungserfordernis	6
3.1	Allgemeines	6
3.2	Gründe für die Änderung	6
4.	Übersicht der Änderungen	7
5.	Auslegung	8
5.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
5.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	8
6.	Abwägung	8
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	9
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	9
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	9
8.	Realisierung	9
9.	Kosten und Finanzierung	9

## 1. ALLGEMEINES

Der Vorhabenträger, die HW Grundstücksverwaltung GmbH, vertreten durch Herrn Marinus Engelbarts, beabsichtigt in der Ortsgemeinde Schmalenberg die Wohnbauflächen „Natur-Wohnpark Schmalenberg auf dem ehem. ERICO-Gelände zu entwickeln. Die Realisierung der bereits mit der Ortsgemeinde vorabgestimmten Vorhaben erfolgt auf der Grundlage der vertraglichen Regelungen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Schmalenberg auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ der Ortsgemeinde Schmalenberg.

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Schmalenberg ist zur kurz- und mittelfristigen Sicherung ein Allgemeines Wohngebiet geplant worden. Der Bebauungsplan „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ hat bereits Rechtskraft erlangt.

Im Baugebiet wurde inzwischen die Erschließung realisiert und abgenommen. Die hergestellten Straßenverkehrsflächen waren Gegenstand der Änderung 1 des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ ist auf Grundlage einer mittlerweile veralteten Liegenschaftskarte erstellt worden.

In der zeichnerischen Plandarstellung sind daher Grundstücksgrenzen, die infolge neuer Vermessungen bzw. Parzellierungen zustande gekommen sind, nicht ersichtlich.

Im Zuge der Vermarktung der geplanten Baugrundstücke wurde für den Bereich des Geltungsbereiches der nun anstehenden Änderungen 2 eine Verschmelzung der bereits vermessenen Flurstücke 1719 /33 und 1799/3 durch die Käufer veranlasst. Damit eine auf die neue Grundstückssituation ausgerichtete bauliche Nutzung in einer wirtschaftlichen Form ermöglicht werden kann, wird in dem Geltungsbereich der Änderung 2 eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen durch eine Verschiebung um ca. 3,0 m nach Westen sinnvoll.

Daher empfiehlt es sich den Bebauungsplan auf die derzeit aktuelle Liegenschaftskarte anzupassen, sodass Grundstücksgrenzen, vor allem innerhalb von Baufenstern, deutlich aus der Planzeichnung hervorgehen.

Im Rahmen dieser Änderung empfiehlt es sich zudem, das Baufenster auf dem Flurstück 1719/33 entsprechend der neuen Grundstücksabgrenzung anzupassen.

Auf o.g. Flurstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Derzeit befindet sich allerdings nur eine Teilfläche des Grundstücks innerhalb des Baufensters.

Der Grundstückseigentümer ist daher innerhalb seines Grundstückes baulich eingeschränkt, da die Errichtung eines Wohngebäudes nur innerhalb des Baufensters zulässig ist. Dieser möchte allerdings die Möglichkeit nutzen, sein Wohngebäude frei und individuell auf dem Grundstück zu platzieren.

Aufgrund dessen wird eine 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig, im Zuge dessen auch die Bautiefe für das Flurstück 1799/31 von 15,0 m auf 17,0 m angepasst werden soll, um auch hier einen bessere individuelle Ausnutzung des Bauplatzes planungsrechtlich zu sichern.

Da durch die dargelegten Änderungen die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden, Planinhalte nicht berührt werden, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Naturwohnpark Schmalenberg“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

### **1.1 GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2“ der Ortsgemeinde Schmalenberg ist in Ergänzung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ in der Planurkunde abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung 2 lässt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.

### **1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ wird gemäß § 2 Abs. 1 die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ wurde am 15.12.2016 vom Rat der Ortsgemeinde Schmalenberg beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### Landesentwicklungsprogramm IV/Regionaler Raumordnungsplan

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich der Ortsgemeinde Schmalenberg liegt, sind keine Konflikte mit Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms zu erwarten. Dies gilt auch für die Änderung 2 des Bebauungsplans „Natur-Wohnpark Schmalenberg“. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die Ortslage Schmalenberg als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, ist der Bereich im westlichen Ortsbereich von Schmalenberg im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben von 2006 als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung zulässig. Eine formale Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (von Mischbaufläche auf Wohnbaufläche in diesem Bereich) ist daher auch im Rahmen der Änderung 2 nicht notwendig.

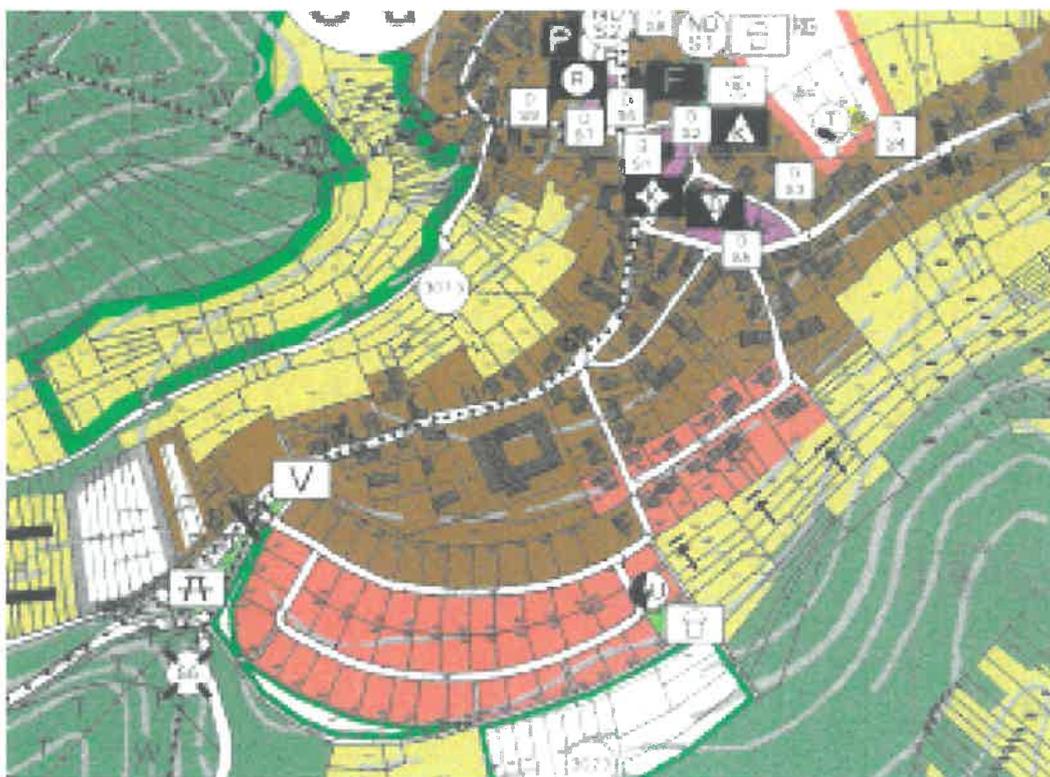


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Waldfishbach-Burgalben von 2006, Bereich Natur-Wohnpark Schmalenberg.

Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

### **3. PLANUNGSERFORDERNIS**

#### **3.1 Allgemeines**

Die Änderung 2 des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### **3.2 Gründe für die Änderung**

Zur rechtlichen Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten sowie der nach der Vermessung und Übernahme in das Kataster tatsächlich vorgefundenen und in der Örtlichkeit vorhandenen Gegebenheiten der Bauplatzgrößen innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen werden, auch zur Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Härten, zeichnerische Änderungen erforderlich.

Insbesondere soll mit der Anpassung der Baugrenzen für die Realisierung von Einzelhäusern und Doppelhäusern der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird durch Änderung eine gewisse „Flexibilität“ in der Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht. Weiterhin führt die Änderung der Baugrenzen dazu, dass weitere Teile der Bevölkerung in die Lage versetzt werden, Eigentum zu bilden und entsprechend ihren Bedürfnissen Wohnraum zu realisieren.

#### 4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Die **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg Änderung 1“ werden im Zuge der Änderung 2 vollständig übernommen.

Die **zeichnerischen Festsetzungen** betreffen, wie vor beschrieben, die geringfügige Anpassung der Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der 2.

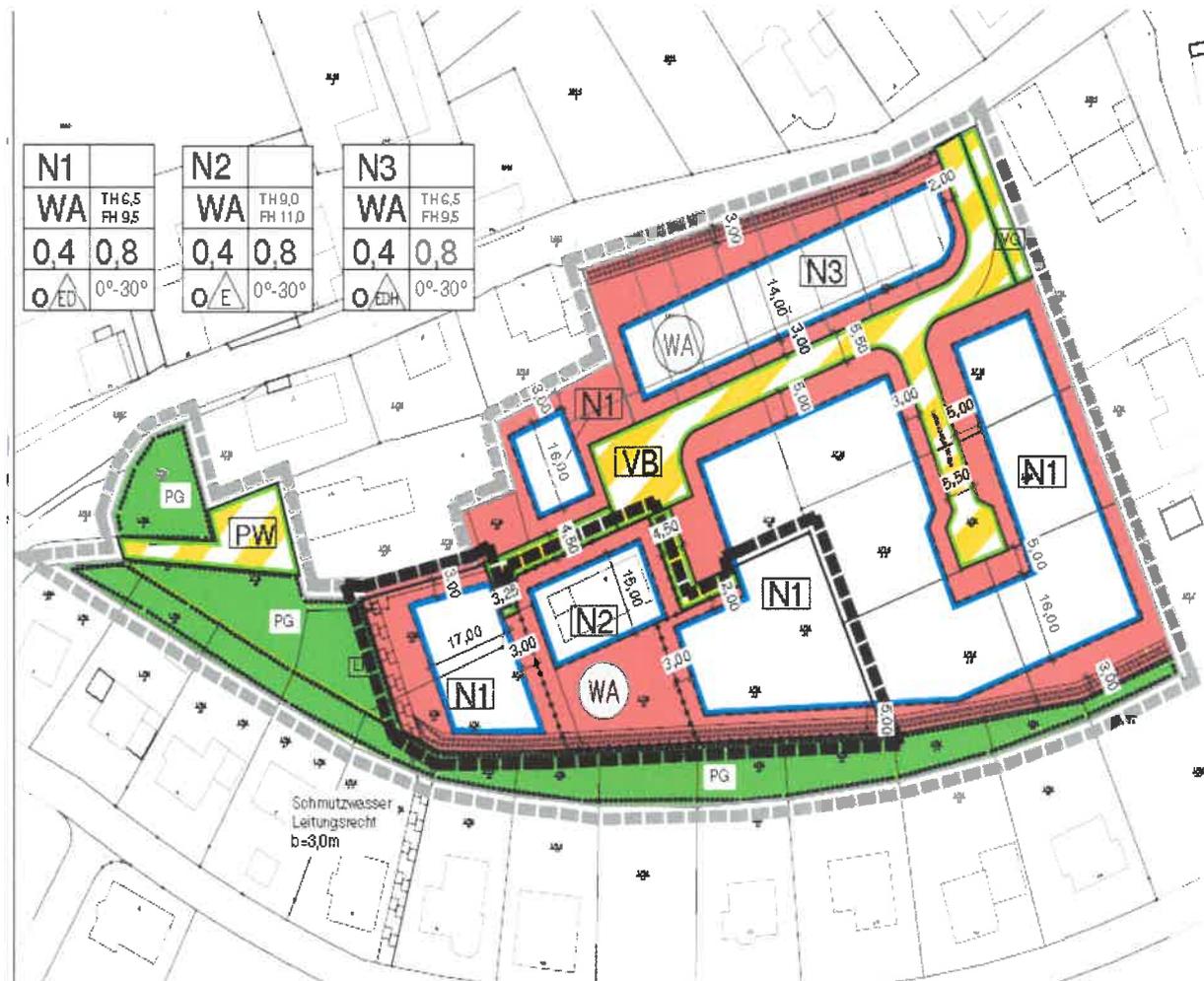


Abbildung 2: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 2“ (Planteil)

## **5. AUSLEGUNG**

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplan „Natur-Wohnpark Schmalenberg“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Planunterlagen werden zur allgemeinen Einsichtnahme in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben; Friedhofstraße 3 in 67714 Waldfischbach-Burgalben vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 während der Dienststunden ausgelegt. In diesem Zeitraum können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

Da durch die Änderung 2 die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Es kann hierbei auch bestimmt werden, dass die Einholung der Stellungnahmen nur auf die Änderungen und Ergänzungen beschränkt werden.

### **5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung betroffene Behörden (Kreisverwaltung Südwestpfalz) wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Der beteiligten Behörde wurde dabei ein ausreichender Zeitraum zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.

## **6. ABWÄGUNG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 02.01.2017 bis 02.02.2017.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zur Bebauungsplanänderung keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden von folgenden Behörden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

- Kreisverwaltung Südwestpfalz-
- Verbandsgemeindeverwaltung WfB.-
- Verbandsgemeindewerke-

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben.

### **1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – (mit Schreiben vom 19.01.2017)**

„Im Plangebiet befinden sich Teilbereiche der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Fläche Reg.-Nr. 340 06 044 – 5002 (ehem. Schuhfabrik, Schmalenberg). Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Nach Abschluss der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Maßnahmen (Gebäuderückbau, vollständige Entfernung der Auffüllungen, Ausbau der Tanks, Freimessung der Baugruben und des Zapfsäulenbereichs) wurde der Altstandort durch die zuständige Behörde als nicht altlastverdächtig eingestuft (vgl. mein Schreiben vom 12.09.2016, Az.: 32-5-44.0610.03-002). Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist die geplante Änderung möglich. Im Zuge von Baumaßnahmen sind verschiedene Punkte zu beachten (fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Bauarbeiten, ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Massen, Ausschluss einer gezielten Versickerung von Oberflächenwasser). Zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bitte ich um Beteiligung bei den Baugenehmigungsverfahren.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Erläuterungen und Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis vorhanden (vgl. Textliche Festsetzungen, B\_Hinweise - Punkt 18).

Für den Bebauungsplan ergibt sich somit kein Handlungsbedarf.

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ ergeben sich keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### **7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, es wird vielmehr den aktuellen Bedürfnissen der Nachfrage nach Wohnraum/Wohneigentum Rechnung getragen.

## 8. REALISIERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes „Natur-Wohnpark Schmalenberg, Änderung 1“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

## 9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Schmalenberg entstehen, keine Kosten.

Für die Übernahme der Kosten der Bauleitplanung liegt der Ortsgemeinde Schmalenberg eine Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers vor.

**Aufgestellt:**  
Kaiserslautern,      den 08.02.2017

Schmalenberg, den 01. MRZ. 2017

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz  
(Stadtplaner)

*Ar. Nat. Zele*  
*Peter Seiber*  
*Ortsbürgermeister*



