

### Satzung der Ortsgemeinde Heltersberg zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Seeberg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), 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 Heltersberg in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Seeberg“ im Bereich der Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1, unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

#### § 1 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde, M 1:500 in der Fassung vom 18.11.2020
  2. die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.11.2020
- Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 18.11.2020

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1 in der Gemarkung Heltersberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die in der Bebauungsplanurkunde (M 1:500) dick gestrichelt umrandet sind.

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Seeberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Seeberg“ in der jeweils maßgeblichen Änderungsfassung außer Kraft.

#### **Ausfertigung:**

Die Teiländerung des Bebauungsplans „Am Seeberg“ stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Heltersberg, den 22.12.2020

*Ralf Mohrhardt*

(Ralf Mohrhardt)  
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde

Heltersberg

# Bebauungsplan

## „Am Seeberg“

**Änderung im Bereich der Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Bestandteile:

Planzeichenurkunde M 1:500

Textliche Festsetzungen

Begründung

Verfahrensvermerke

**Stand: 18.11.2020**

**Satzungsexemplar**

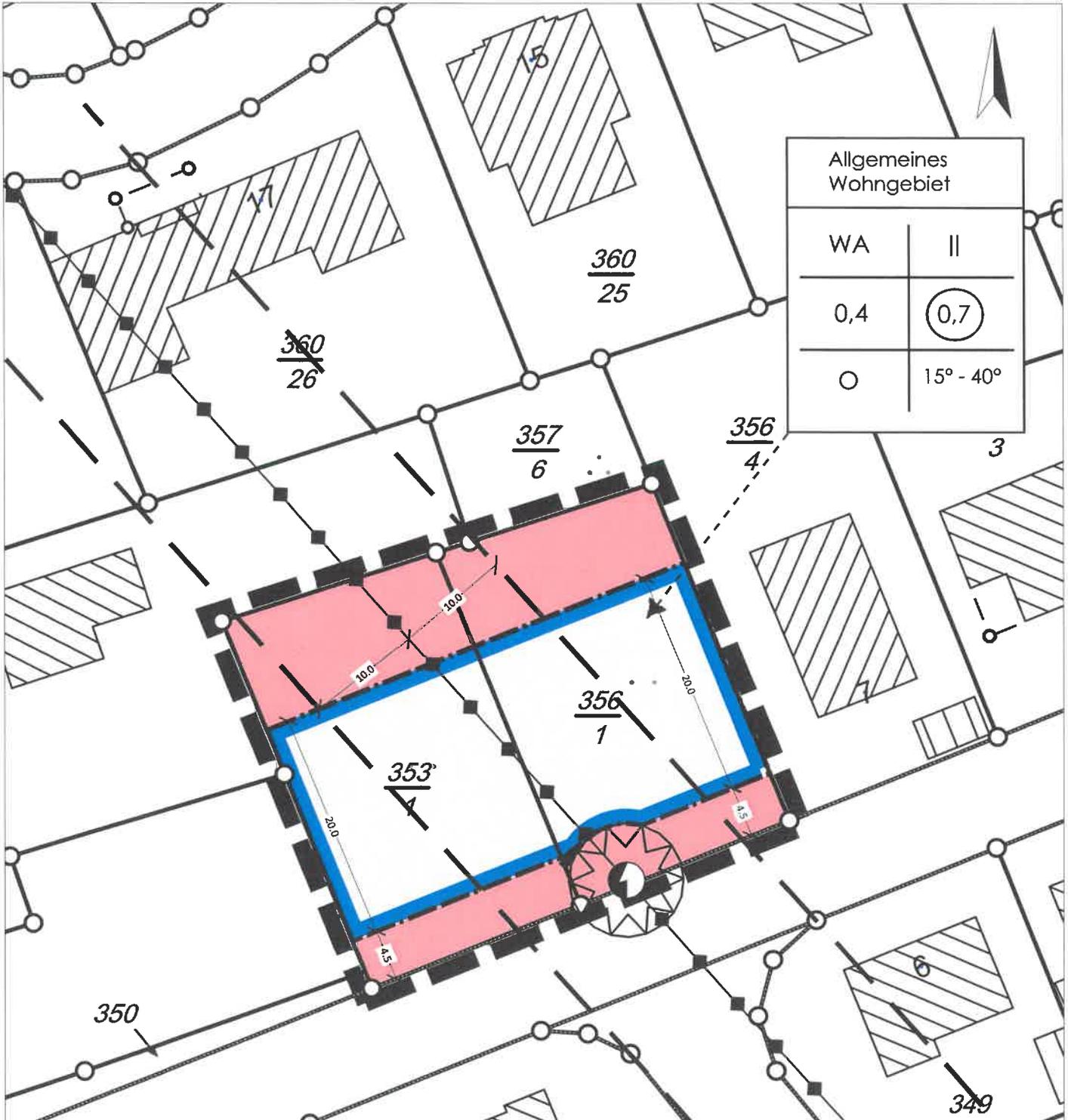
## Inhaltsverzeichnis

1	Zeichnerische Festsetzungen .....	2
1.1	Planzeichnung .....	2
1.2	Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO) .....	3
2	Textliche Festsetzungen.....	1
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) .....	1
2.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	1
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO) .....	1
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	1
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO) .....	1
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	1
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) .....	1
2.1.4	Stellplätze, Garagen und Carports .....	2
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO) .....	2
2.1.5	Flächen für Nebenanlagen .....	2
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO) .....	2
2.1.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	2
2.1.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	2
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO) .....	2
2.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	2
3	Begründung.....	1
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort .....	1
3.2	Planungsanlass und -ziel .....	1
3.3	Begründung Planinhalte .....	1
3.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	1
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	2
3.3.3	Bauweise .....	2
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	2
3.3.5	Garagen und Stellplätze .....	2
3.3.6	Nebenanlagen .....	3
3.3.7	Dachneigung .....	3
3.3.8	Einfriedungen .....	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
3.6	Verfahren.....	4
3.7	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Abwägung) .....	5
3.7.1	Pfalzwerke Netz AG (Schreiben vom 12.11.2020): .....	6
	Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die 20 kV-Mittelspannungsfreileitung, Pos. 457-01, Leitungsabschnitt Mast Nr. 301473-301475. ....	6
3.8	Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes .....	7
3.9	Erschließung .....	7
3.10	Brandschutz, Löschwasserversorgung .....	7
3.11	Berücksichtigung der 20-KV Freileitung der Pfalzwerke .....	7
3.12	Rechtsgrundlagen .....	8
4	Verfahrensvermerke .....	1

Ortsgemeinde Heltersberg

Änderung des Bebauungsplanes "Am Seeberg"  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplanurkunde M:1/500



Ausgefertigt:  
Heltersberg den 22.12.20

*Ralf Mohrhardt*

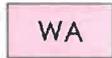
(Ralf Mohrhardt)  
Ortsbürgermeister



Datengrundlage: Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.  
Oktober 2002)

## 1.2 Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO):

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

0,4 GRZ (Grundflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

 GFZ (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

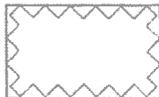
### Versorgungsanlagen- und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Leitung oberirdisch mit Schutzzone bzw. Schutzstreifen

### Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

 Elektrizität (Leitungsmast Nr. 301474)

### Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Freihaltebereich im Radius von 5m um den Mastmittelpunkt

### Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:

 Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Maßangaben in Meter

Nutzungsschablone mit Angaben zur:  
 1 = Art der baulichen Nutzung, 2 = Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 3 = Grundflächenzahl, 4 = Geschossflächenzahl  
 5 = Bauweise, 6 = Dachneigung

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende Sonstige Anlagen

## 2 Textliche Festsetzungen

### **Vorbemerkung:**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Eine Begründung ist beigefügt. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den Bebauungsplan „Am Seeberg“ im Bereich der im Änderungsplan liegenden Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1. Für das restliche Plangebiet bleiben die bestehenden Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Am Seeberg“ in der jeweilig maßgeblichen Änderungsfassung weiterhin gültig.

### **2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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 störende 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.

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.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

##### **2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

##### **2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ**

Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

##### **2.1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

##### **2.1.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet wird die „offene Bauweise“ festgesetzt.

##### **2.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

**2.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), nichtüberdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei Garagen und Carports zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten müssen.

Bei allseitig offen ausgeführten Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,00 m einzuhalten.

**2.1.5 Flächen für Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

**2.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische 20 -kV-Starkstromleitung ist der Planzeichnung eingetragen.

Hinweis:

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone entlang der 20-kV-Freileitung müssen konkrete Bauvorhaben zwingend mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt und von diesem genehmigt werden. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

**2.1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 301474 der 20-kV-Freileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 10 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdeten Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen können.

**2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)**

**2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**2.2.1.1 Dachneigung**

Es sind geneigte Dächer mit 15° - 40° zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

**2.2.1.2 Einfriedungen**

Die maximale Höhe von Einfriedungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Begrenzungslinie der Erschließungsstraße wird auf 1,20 m festgesetzt.

Heltersberg, den 22.12.20



(Ralf Mohrhardt)  
Ortsbürgermeister



## **3 Begründung**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort**

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Seeberg“ innerhalb der Ortsgemeinde Heltersberg. Der Änderungsbereich ist in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Derzeit ist die Fläche noch unbebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1 (Fläche: 1.318 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Heltersberg.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1/500.

### **3.2 Planungsanlass und -ziel**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat Heltersberg hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

Der Ortsgemeinde Heltersberg liegen 2 Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Am Seeberg für die beiden noch unbebauten Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1 vor.

Die beiden Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses pro Grundstück. Laut Ursprungsplanung sind eingeschossige Bauten mit einer Dachneigung von 55 Grad vorgeschrieben. Geplant sind aber Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer geringeren Dachneigung.

Mit der Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Heltersberg für 2 bislang unbebaute Grundstücke Festsetzungen treffen, die den heutigen modernen städtebaulichen Anforderungen entsprechen – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – und damit 2 Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage schließen. Dabei wird die über die Grundstücke hinweglaufende Freileitung berücksichtigt. Die Gemeinde steht den geplanten Bauvorhaben positiv gegenüber.

### **3.3 Begründung Planinhalte**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht im dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen. Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässig überbaubare Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl GRZ in Abhängigkeit zur maßgeblichen Grundstücksfläche angegeben. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl GFZ. Die festgesetzten Obergrenzen der GRZ, die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegeben ist, orientiert sich hierbei an der möglichen Obergrenze der nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässigen Werte.

Die GFZ wurde mit 0,7 festgesetzt, da bei einer GRZ >0,7 eine höhere Löschwassergrundversorgung erbracht werden müsste (gem. DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008).

Als der Bebauungsplan „Am Seeberg“ in seiner Ursprungsfassung aufgestellt wurde, lagen die nördlich der Kurpfalzstraße gelegenen Grundstücke noch am Ortsrand. Damals war es aus ortsgestalterischen Gründen üblich, eine eingeschossige Bauweise bei Grundstücken, die an den Ortsrand angrenzen, festzusetzen.

Mittlerweile liegen die Grundstücke aber inmitten der bebauten Ortslage, weshalb die damalige Absicht, eingeschossige Bauten in Ortsrandlage festzusetzen, „überholt“ ist.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen trägt dem Ziel einer effektiven Nutzung der verfügbaren Wohnbauflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

In jedem Fall sind Bauvorhaben – auch aufgrund ihrer Höhe – innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens entlang der 20 KV- Freileitung mit dem Netzbetreiber, der Pfalzwerke Netz AG abzustimmen.

### **3.3.3 Bauweise**

Die Bauweise wird der dörflichen Lage entsprechend als offene Bauweise festgesetzt. Diese dient der Erhaltung der aufgelockerten Bebauung.

### **3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, wodurch eine flexible Grundstücksaufteilung und bauliche Nutzung möglich ist. Zu berücksichtigen ist die bestehende, über die Grundstücke hinwegverlaufende Freileitung. Bei Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone ist die Abstimmung und Genehmigung des Leitungsbetreibers erforderlich.

### **3.3.5 Garagen und Stellplätze**

Durch die Zulassung von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird den Bauherren ebenfalls eine weitreichende Nutzbarkeit des Grundstückes eingeräumt.

Garagen und Carports sollen jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsstraße einhalten um eine bedrückende und einengende Wirkung des Straßenraums zu vermeiden. Ebenso soll damit der Verkehrssicherheit Rechnung getragen werden, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Der Stauraum kann als nicht überdachter Stellplatz verwendet werden.

Die Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl beschränkt, weshalb eine vollständige Bodenversiegelung unzulässig wäre und daher von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens und zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen allseits offene Carports mit einem Abstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße errichtet werden. Der bedrückenden einengenden Wirkung kann durch die offene Ausführung der Carportwände entgegengesteuert werden.

### **3.3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung. Durch deren generelle Zulassung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen besteht eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes für den Grundstückseigentümer. Die Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl beschränkt, weshalb eine vollständige Bodenversiegelung unzulässig wäre und daher von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Um eine bedrückende Wirkung des Straßenraumes zu verhindern, sind Nebengebäude im Bereich zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Durch diese Regelung soll der Vorgartenbereich von seiner städtebaulich maßgebend in Erscheinung tretenden Bebauung, wie es sich bereits aus dem Bestand ergibt, freigehalten werden, um den Charakter und die Proportionen des Straßenraums zu erhalten.

### **3.3.7 Dachneigung**

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer vorzufinden. Daher macht die Festsetzung einer Dachneigung auch weiterhin städtebaulich Sinn.

Durch die freie Wahl der Firstrichtung wird dem Bauherrn ein großer Gestaltungsrahmen eingeräumt.

Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Zudem können auch heutige moderne Dachformen, wie z.B. Zeltdächer, welche üblicherweise eine geringere Dachneigung als 55° aufweisen, errichtet werden. Flachdächer bei den Hauptgebäuden würden sich dagegen gestalterisch nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen, weshalb diese Dachform bei den Hauptgebäuden auch weiterhin unzulässig ist.

Für untergeordnete Nebenanlagen oder Garagen sollen die Vorschriften zur Dachneigung bewusst nicht gelten, da bereits viele dieser baulichen Anlagen mit abweichenden Dachneigungen errichtet wurden und daher ein klares und wiederkehrendes städtebauliches Gestaltungsmuster nicht erkennbar ist. Daher ist eine städtebauliche Anforderlichkeit für Dachbestimmungen bei letztgenannten baulichen Anlagen nicht zwingend gegeben und wird von Seiten der Ortsgemeinde nicht vorgeschrieben.

### **3.3.8 Einfriedungen**

Bei Einfriedungen handelt es sich ebenfalls um bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Gemäß der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz dürfen an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden.

Eine Beschränkung der Höhe ist für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters geboten. Bei einer Höhe von 1,20 m im „Vorgartenbereich“ bleibt gewährleistet, dass über die Einfriedung „hinweggeschaut“ werden kann; dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben somit sichtbar.

Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Die Beschränkung der Einfriedungshöhe dient somit der offenen Straßenraumgestaltung. Auf den übrigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen werden keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Hier gelten somit die Vorschriften der Landesbauordnung.

## **3.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche aus, weshalb das Entwicklungsgebot erfüllt ist. Eine Anpassung ist nach Durchführung der Planung nicht notwendig.

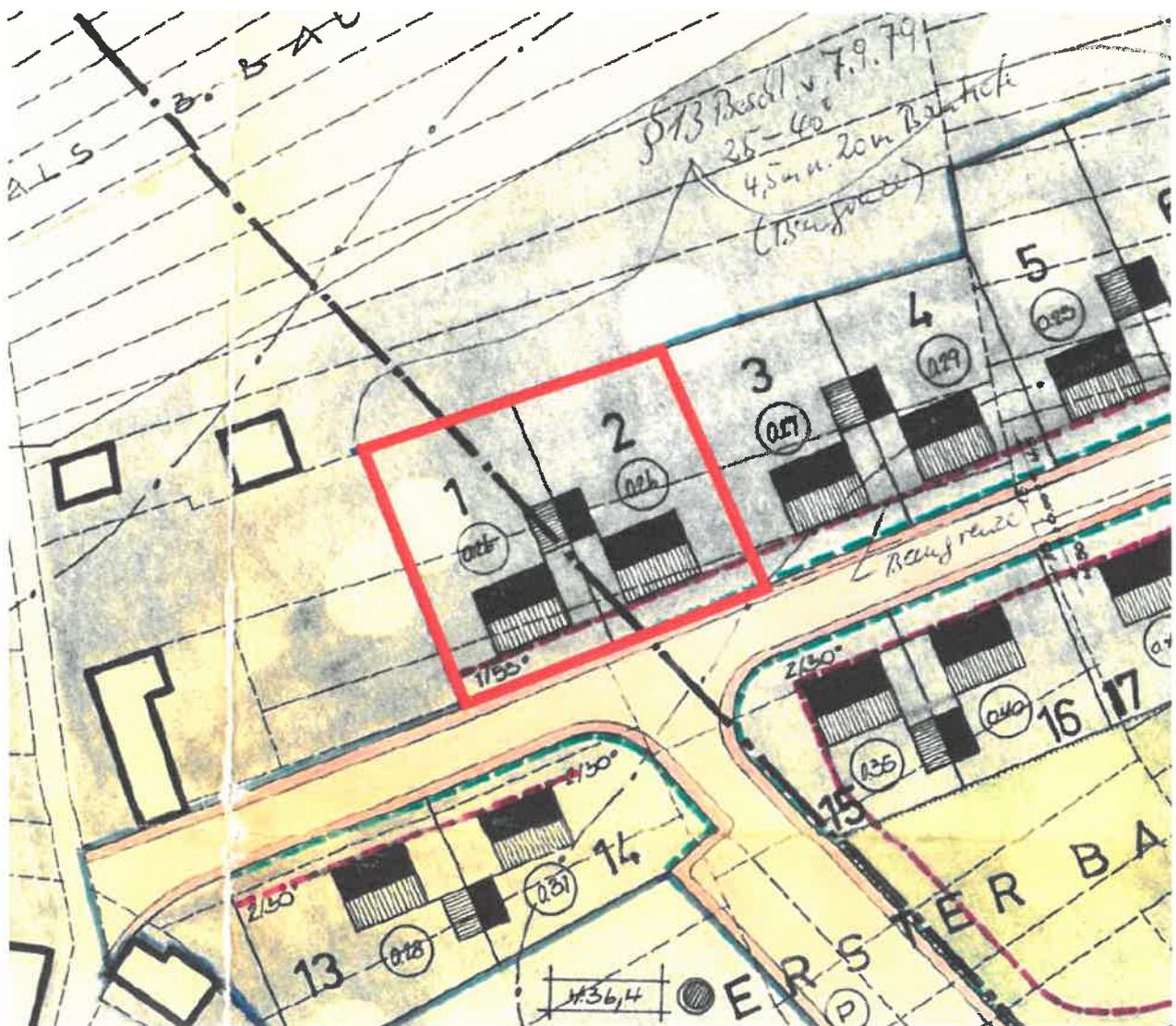
### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit maßgebliche Bebauungsplan „Am Seeberg“, welcher am 27.06.1963 in Kraft getreten ist, weist im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Baulinien und / oder Baugrenzen sind nicht festgesetzt. Lediglich eine Häuserfluchtlinie gibt vor, dass die Gebäude in einem Abstand von 4,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden müssen.

Grundflächen- oder Geschossflächenzahl sind nicht angegeben. Die Stockwerkszahl ist an den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudegruppen kenntlich gemacht. 1/55° bedeutet eingeschossig mit 55° Dachneigung.

Über die Grundstücke führt eine Freileitung der Pfalzwerke, welche sich bereits aus dem Ursprungsplan ergibt.



Auszug aus dem maßgeblichen Bebauungsplan Am Seeberg.  
Der Bebauungsplan ist am 27.06.1963 in Kraft getreten.

### 3.6 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Dementsprechend wird auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

### **3.7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Abwägung)**

Es wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom **07.10.2020** zur Stellungnahme aufgefordert. Abgabefrist: **13.11.2020**

12	Träger öffentlicher Belange	Rücklauf	pos.	neg.	Hinweise, Anregungen, Einwände
x	Kreisverwaltung Südwestpfalz - Brandschutz - z.Hd. Herrn Sascha Heringer Unterer Sommerwaldweg 40 - 42 66953 Pirmasens				
x	Kreisverwaltung Südwestpfalz - Untere Landesplanungsbehörde - Unterer Sommerwaldweg 40 - 42 66953 Pirmasens	09.11.2020	x		
x	Pfalzgas GmbH Wormser Straße 123 67227 Frankenthal	04.11.2020	x		Es liegen Gasversorgungsleitungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze. Einwände bestehen keine.
x	Pfalzwerke Netz AG Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	12.11.2020	x	x	Berücksichtigung der 20 KV Leitung Berücksichtigung des Mastes
x	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	27.10.2020	x		
x	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	22.10.2020	x		
x	Verbandsgemeindeverwaltung Fachbereich 2 (Beitragsangelegenheiten) Im Hause	07.10.2020	x		Inkrafttreten mitteilen
x	Verbandsgemeindeverwaltung Fachbereich 2 (Grundstücksangelegenheiten) Im Hause				

x	Verbandsgemeindeverwaltung Fachbereich 3 (Ordnungsamt) Im Hause				
x	Verbandsgemeindeverwaltung Fachbereich 3 (Feuerwehr, Brand- schutz) Im Hause	06.11.2020	x		
x	Verbandsgemeindewerke Waldfischbachbach-Burgalben Im Hause				
x	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Bahnhofstraße 24 66953 Pirmasens				

### 3.7.1 Pfalzwerke Netz AG (Schreiben vom 12.11.2020):

**Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die 20 kV-Mittelspannungsfreileitung, Pos. 457-01, Leitungsabschnitt Mast Nr. 301473-301475.**

#### **Bedenken:**

Bezüglich der von der Freileitung überspannten, für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, haben wir dahingehend Bedenken, dass die für diese Bauflächen festgelegte Bebauung (2 Vollgeschosse) innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung nicht an jeder Stelle realisiert werden kann, da die Freileitung hierzu nicht ausreichend hoch genug verlegt ist.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die zugunsten unseres Unternehmens im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

Gemäß deren Inhalt besteht im Schutzstreifen der Freileitung eine Bauhöhenbeschränkung. Der rechtlich gesicherte Schutzstreifen der Freileitung beträgt insgesamt 20 m, von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 10 m gemessen.

Um eine Bebauung ohne Bauhöhenbeschränkung im Schutzstreifen der Freileitung zu ermöglichen, besteht das Erfordernis einer baulichen Änderung der Freileitung.

Ein entsprechender Abbau und Verkabelung des betreffenden Leitungsabschnittes sind seitens unseres Unternehmens bereits vorgesehen, aber noch nicht terminiert.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen ist, wann der Freileitungsabbau letztendlich realisiert wird, ist im Bebauungsplan weiterhin vom Bestand der Freileitung auszugehen. Aus diesem Grund bitten wir um die Beachtung der nachfolgenden Anregungen zur zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung:

#### Zeichnerische Berücksichtigung

Der Leitungsverlauf unserer 20-kV-Freileitung inkl. deren Schutzstreifen ist bereits hinreichend im Planzeichnungsentwurf enthalten.

Jedoch regen wir an, dass auch der sich auf dem Flurstück Nr. 356/1 befindliche Leitungsmast Nr. 301474 inkl. dessen Freihaltebereich mit einem Radius von 5,0 m in die Planzeichnung übernommen wird. Für die zeichnerische Ausweisung des Mastes empfehlen wir die Verwendung des kreisförmigen Planzeichens „Zweckbestimmung Elektrizität“ gem. Punkt 7 Anlage Planzeichenverordnung) sowie ein Freihaltebereich in Kreisform mit einem Radius von 5 m um den Mastmittelpunkt (Planzeichen 15.8 der Anlage der Planzeichenverordnung). Damit soll sichergestellt werden, dass in der Freihaltefläche um den jeweiligen Mast keine baulichen Anlagen und Stellplätze errichtet werden. Die Baugrenze muss ggf. an diesen Freihaltebereich angepasst werden. In diesem Freihaltebereich sind bauliche Anlagen, jegliche Geländeänderungen und ober- und unterirdische leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

#### Textliche Berücksichtigung

Unsere 20-kV-Freileitung ist in den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt „2.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen“ bereits berücksichtigt.

Wir bitten jedoch darum, dass unter „2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)“ der nachstehend in Kursivschrift dargestellte Textvorschlag übernommen wird:

2.1.X Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 301474 der 20-kV-Freileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 10 m als Freihaltebereich festgesetzt. Im diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen können.

**3.8 Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Planung zu beachten. Derzeit sind die beiden Flurstücke Nrn. 353/1 und 356/1 baulich ungenutzt. Die Flächen sind nicht verdichtet und die Bodenfunktionen sind hier nicht gestört. Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Flächen ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in die natürlichen Schutzgüter zu rechnen.

**3.9 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Änderungen an den vorhandenen Ver- und Ent-sorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

**3.10 Brandschutz, Löschwasserversorgung**

Gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 ist eine Löschwassergrund-versorgung Grundversorgung von mind. 48 m³/h bereitzustellen.

Die Grundversorgung kann von Seiten der Verbandsgemeindewerke Waldfischbach-Burgalben über das örtliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Ein entsprechender Löschwasserhydrant ist im Umfeld von 300m vorhanden.

**3.11 Berücksichtigung der 20-KV Freileitung der Pfalzwerke**

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone entlang der intakten 20 KV-Freileitung der Pfalzwerke müssen konkrete Bauvorhaben zwingend mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt und von diesem genehmigt werden.

### **3.12 Rechtsgrundlagen**

Im Wesentlichen wurden folgende Rechtsgrundlagen angewendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zur Zeit gültigen Fassung;

## 4 Verfahrensvermerke

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ( § 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	15.09.2020
	Bekanntgemacht am	02.10.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	02.10.2020
	Auslegungsfrist vom	12.10.2020 – 13.11.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom	07.10.2020
	Abgabefrist bis	13.11.2020
Erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Bekanntgemacht am	27.11.2020
	Auslegungsfrist vom	07.12.2020 – 21.12.2020
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschluss vom	10.12.2020
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	-
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	10.12.2020

### Ausfertigung:

Diese Änderung des Bebauungsplans „Am Seeberg“ stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Heltersberg überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Heltersberg, den 22.12.20

*Ralf Mohrhardt*

(Ralf Mohrhardt)

Ortsbürgermeister



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
(§ 10 Abs. 3 BauGB)  
sowie Inkrafttreten der Satzung

Bekanntgemacht am **15.01.2021**