

Satzung
der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
über die Teiländerung des Bebauungsplanes
„Auf'm Hübel“ 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 aktuellsten Fassung – hat der Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben im Rahmen des Umlaufverfahrens die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Hübel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. die Bebauungsplanurkunde mit den zeichnerischen Festsetzungen (Maßstab 1/500) in der Fassung vom 29.03.2021
2. die textlichen Festsetzungen – einschließlich der darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 LBauO in der Fassung vom 29.03.2021

Beigefügt ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 29.03.2021

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2106 sowie ein Teilstück der westlich angrenzenden Verkehrsfläche Kapellenstraße mit der Flurstück Nr. 2094/31 (Gesamtfläche: 673 m²) in der Gemarkung Burgalben.

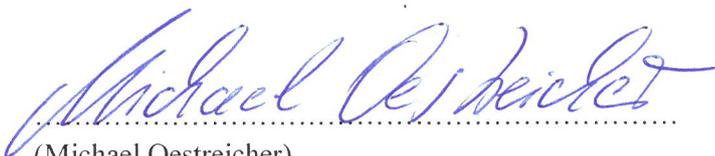
Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke, die in der Bebauungsplanurkunde (Maßstab 1/500) dick gestrichelt umrandet sind.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf'm Hübel“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit diesem Datum treten die entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf'm Hübel“ außer Kraft.

07.05.2021

Waldfischbach-Burgalben, den



(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde

Waldfishbach-Burgalben

Bebauungsplan

„Aufm Hübel“

**Teiländerung im Bereich des Flurstücks Nr. 2106,
Gemarkung Burgalben
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bestandteile:

Planzeichenurkunde M 1:500

Textliche Festsetzungen

Begründung

Verfahrensvermerke

Stand: 29.03.2021

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

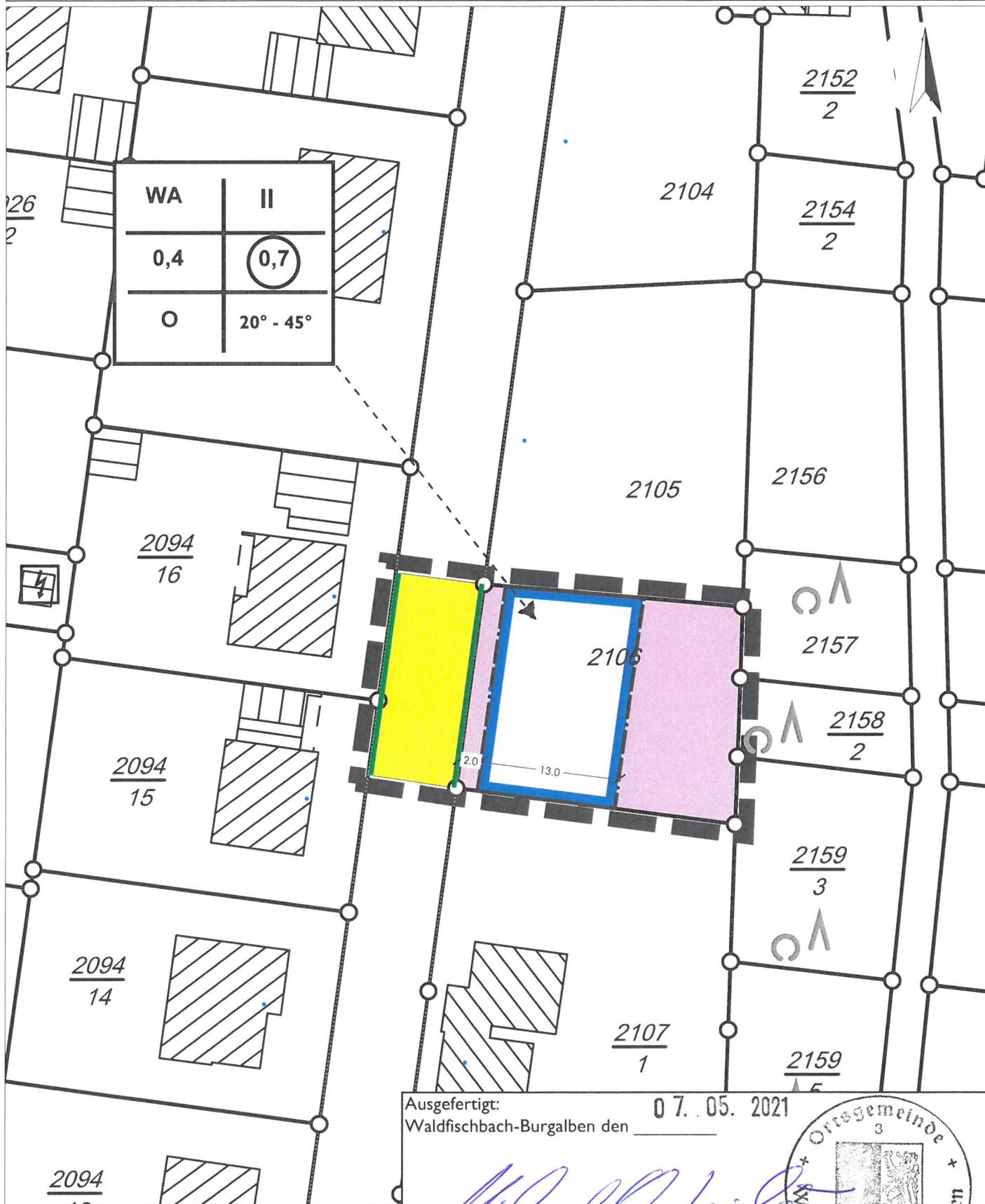
1	Zeichnerische Festsetzungen	2
1.1	Planzeichnung.....	2
1.2	Planzeichen nach der Planzeichenverordnung (PlanzVO)	3
2	Textliche Festsetzungen	1
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	1
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	1
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO).....	1
2.1.2	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
2.2	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 der Planinhalte.....	2
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
3.3.3	Bauweise.....	2
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	3
3.3.5	Garagen und Stellplätze	3
3.3.6	Nebenanlagen.....	3
3.3.7	Dachneigung	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.6	Verfahren	5
3.7	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Abwägung).....	5
3.8	Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....	5
3.9	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
3.10	Brandschutz, Löschwasserversorgung	5
3.11	Altlasten	6
3.12	Denkmalschutz	6
3.13	Rechtsgrundlagen	6
4	Verfahrensvermerke.....	1

Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben
 Änderung des Bebauungsplanes
 "Auf'm Hübel"

I. Fertigung

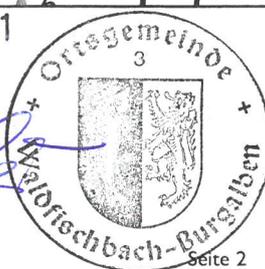
im Bereich des Flurstücks Nr. 2106, Gemarkung Burgalben im beschleunigten Verfahren
 nach § 13a BauGB

Bebauungsplanurkunde Maßstab 1:500



Ausgefertigt: 07.05.2021
 Waldfischbach-Burgalben den _____

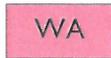
Michael Oestreicher
 (Michael Oestreicher)
 Ortsbürgermeister



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

I.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 (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

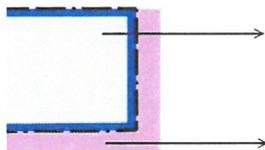
Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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



Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

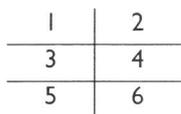
Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:



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 „Auf'm Hübel“ im Bereich des im Änderungsplan liegenden Flurstücks Nr. 2106, Gemarkung Burgalben. Für das restliche Plangebiet bleiben die bestehenden Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Auf'm Hübel“ in der jeweils 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 gem. § 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.

2.2 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

Bei den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit 20° - 45° zulässig.
Flachdächer sind bei den Hauptgebäuden unzulässig.

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.

Waldfischbach-Burgalben, den 07.05.2021


(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



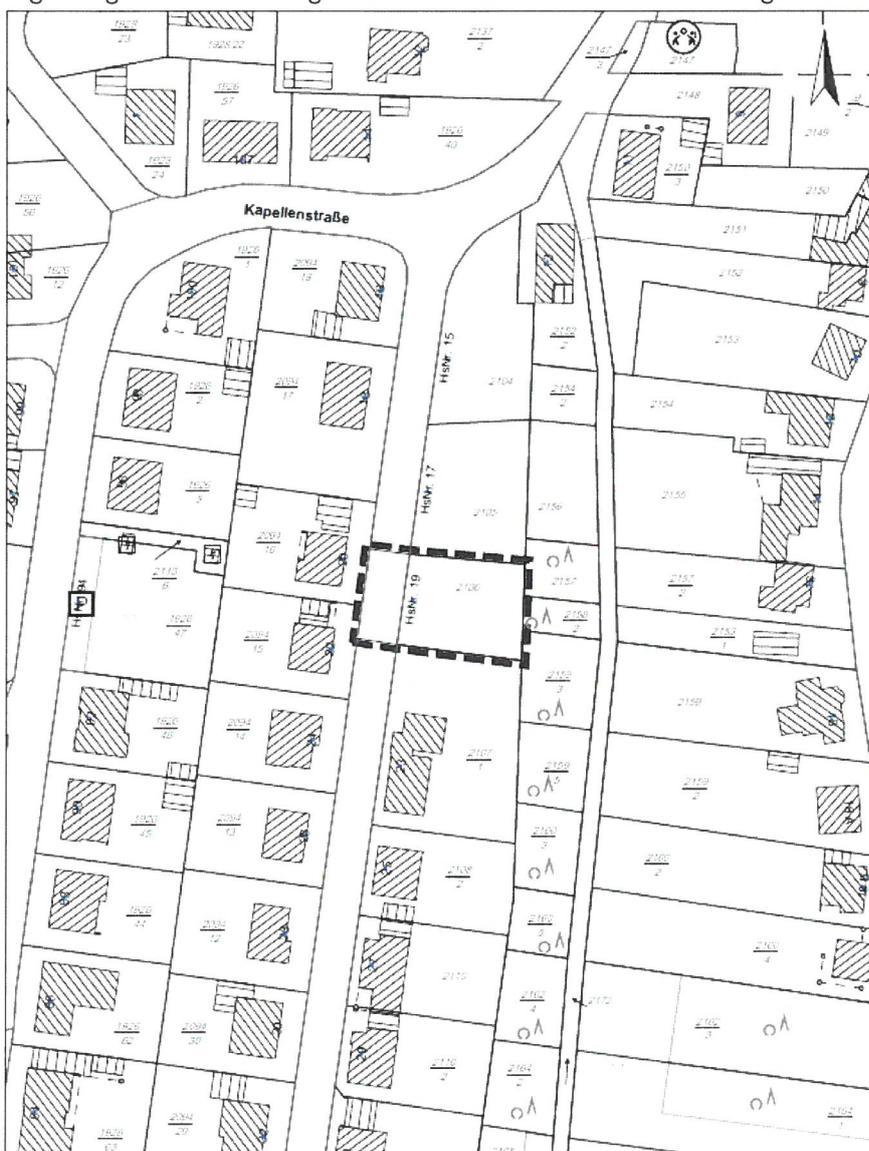
3 Begründung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Ort

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Aufm Hübel“, 2. Änderungsplan zum Teil A im Ortsteil Burgalben.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2106 sowie ein Teilstück der westlich angrenzenden Verkehrsfläche Kapellenstraße mit der Flurstück Nr. 2094/31 (Gesamtfläche: 673 m²) in der Gemarkung Burgalben.

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



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 Waldfischbach-Burgalben hält die Bebauungsplanänderung aus nachfolgenden Gründen für erforderlich:

Der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Aufm Hübel“ für das bislang noch unbebaute Flurstück Nr. 2106, Gemarkung Burgalben, vor.

Auf dem Grundstück soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach errichtet werden. Der bislang maßgebliche Bebauungsplan setzte eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Neigung von 48° - 52° verbindlich fest. Da heutzutage auch andere Dachformen (z.B. Walmdächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer, etc.) üblich in neueren Baugebieten sind, ist diese Festsetzung als überholt anzusehen.

Mit der Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben für ein bislang unbebautes Grundstück Festsetzungen treffen, die zeitgemäßen Wohnvorstellungen – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – entsprechen. Städtebauliche und/oder ortsgestalterische Spannungen sollen hierbei vermieden werden. Die Gemeinde steht dem geplanten Bauvorhaben positiv gegenüber.

3.3 Begründung der 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 GRZ wurde dabei entsprechend der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

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).

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

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. Die Lage und Bemaßung des Baufensters ist ausreichend groß bemessen, wodurch eine flexible bauliche Nutzung möglich ist. Gleichzeitig wird durch die Dimensionierung der Baugrenzen ein Einfügen des Bauvorhabens in die bestehende örtliche Baustruktur gewährleistet.

Anstelle der im bislang maßgeblichen Bebauungsplan festgesetzten Baulinie im Abstand von 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie wird im Änderungsplan eine Baugrenze festgesetzt. Diese hintere Baugrenze darf mit dem Hauptgebäude nicht überbaut werden. Ein Abstand der vorderen Baugrenze von 2 m zur Straße stellt ein Einfügen des Bauvorhabens in die nähere Baustruktur sicher.

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

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vorliegend werden örtliche Bauvorschriften gem. § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die vorhandene Baustruktur in der näheren Umgebung ist geprägt von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern (zumeist Satteldächern).

Aus ortsgestalterischen Gründen sollen daher auch künftig geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden errichtet werden. Innerhalb des Änderungsplanes können zudem auch moderne Dachformen, wie z.B. Walmdä-

cher oder Zeldächer, welche üblicherweise eine geringere Dachneigung als Satteldächer aufweisen, errichtet werden.

Hauptgebäude mit Flachdächern würden sich dagegen aus ortsgestalterischer Sicht nicht in die bestehende Baustruktur einfügen, weshalb diese Dachform bei den Hauptgebäuden auch weiterhin nicht zugelassen werden soll.

Für untergeordnete Nebenanlagen oder Garagen werden bewusst keine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen, da hierin aus Sicht der Gemeinde kein Erfordernis gesehen wird.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche aus. Damit ist diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Fortschreibung bzw. Anpassung entbehrlich.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit maßgebliche Bebauungsplan „Auf'm Hübel – Änderungsplan 2 zum Teil A“, welcher am 19.08.1965 in Kraft getreten ist, weist im Planbereich Allgemeines Wohngebiet aus.



Auszug aus dem bislang maßgeblichen Bebauungsplan Auf'm Hübel.

Der Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 48 – 52 ° fest. Ebenso wird im Abstand von 15,0m zur Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie ausgewiesen.

3.6 Verfahren

Vorliegend handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Bebauungsplanänderung wird deshalb 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 m².
- 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)

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände oder Bedenken geäußert.

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 ist das Flurstück Nr. 2106 baulich ungenutzt. Die Fläche ist 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 / Ver- und Entsorgung

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

3.10 Brandschutz, Löschwasserversorgung

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

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

Ein entsprechender Löschwasserhydrant ist im Umfeld von 300m vorhanden.

3.11 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

3.12 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe befinden sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Naturdenkmäler bekannt.

3.13 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	Wurde im Rahmen des Umlaufverfahrens beschlossen (wegen Coronakrise)
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	12.02.2021
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Bekanntgemacht am	12.02.2021
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	Auslegungsfrist vom	22.02.2021-24.03.2021 (einschließlich)
Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Mit Schreiben vom	17.02.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Abgabefrist bis	24.03.2021
	Beschluss vom	Umlaufverfahren (§35 III GemO)
	Mit Schreiben vom	_____
	Beschluss vom	Umlaufverfahren (§35 III GemO)

Ausfertigung:

Diese Teiländerung des Bebauungsplans „Aufm Hübel“ im Bereich des Flurstücks Nr. 2106 stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Waldfischbach-Burgalben überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waldfischbach-Burgalben, den 07.05.2021

Michael Oestreicher

(Michael Oestreicher)
Ortsbürgermeister



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

Bekanntgemacht am 14.05.2021