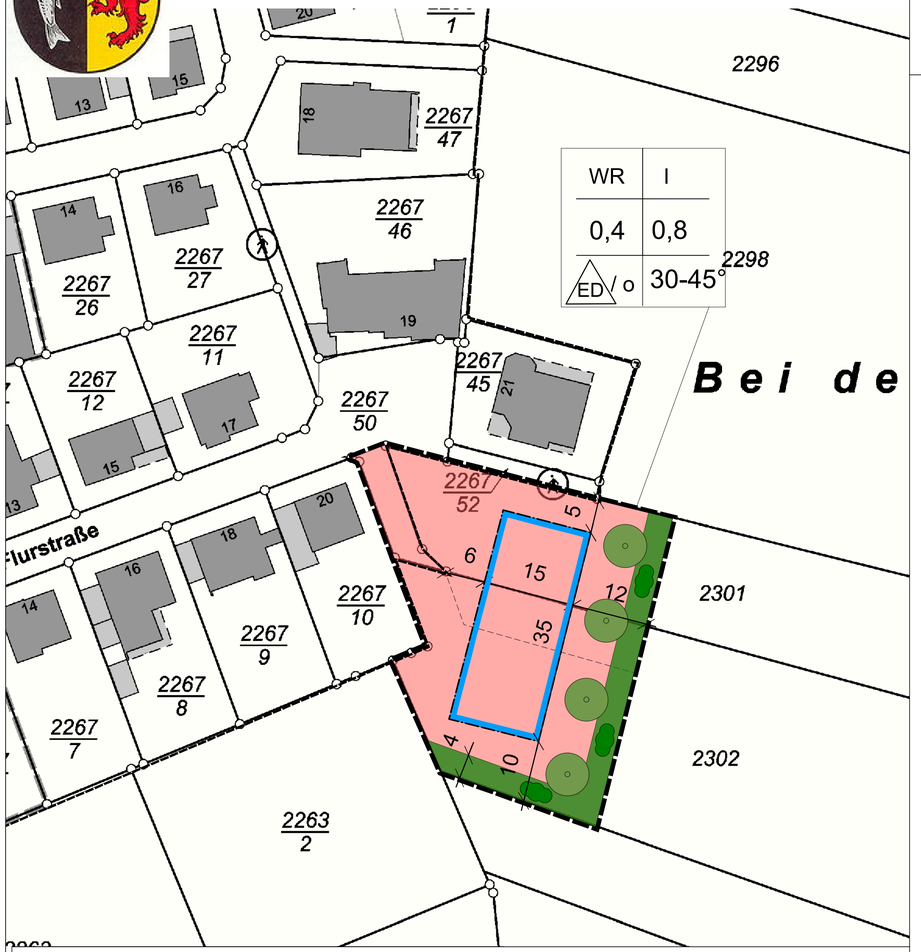
OG 67714 WALDFISCHBACH-BURGALBEN

BEBAUUNGSPLAN "Bei der Hohl" 1. Änderung und Erweiterung



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEISPIEL

WR	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
ED / o	30-45°	Einzel- u. Doppelhäuser/ Bauweise	Dachneigung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Reines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
I — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1 Baugrenze
ED / o — 3.2 Einzel- u. Doppelhäuser / Offene Bauweise
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.1 Private Grünfläche
Anpflanzen von Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geltenden Bebauungsplans
7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der geplanten Änderung
57 — 7.3 Flurstücksgrenzen und -nummern
7.4 Bestehende Gebäude
3,0 — 7.5 Maßangaben in Meter
7.6 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

15-35° — 1.2 Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 03.November.2017 (BGBl. I S. 3634).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 21.November.2017(BGBl.IS.3786).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)
in der Fassung vom 17.03.1998(BGBl.IS.502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl.IS.2808)

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung(BBodSchV)
in der Fassung vom 12.07.1999(BGBl.IS.1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015(BGBl.IS.1474)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge(Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013(BGBl.IS.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl.IS.2771)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009(BGBl.IS.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017(BGBl.IS.3434)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl.IS.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017(BGBl.I S.1057)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung(UVPG),
in der Fassung vom 24.02.2010(BGBl.IS.94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl.IS.3370)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009(BGBl.IS.2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl.IS.626)

- Gemeindeordnung (GemO) RLP i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zul. geändert d. Art. 7 d. G. vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

- Landesbauordung (LBauO) RLP i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zul. geändert d. Art. 1 d. G. vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zul. geändert d. § 28 d. G. vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) RLP i. d. F. vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302 ff.), zul. geändert d. G. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) RLP i. d. F. vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), in Kraft getreten am 16.10.2015

- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) RLP i. d. F. vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zul. geändert d. Art. 1 d. G. vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

- Landeswaldgesetz (LWG) RLP i. d. F. vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zul. geändert d. G. vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Radonvorkommen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Da ein Radonaustritt zwar unwahrscheinlich ist, jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden kann, wird den Bauherren empfohlen, eine Radonprognose durchführen zu lassen.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Baufeldes ist möglich.
Den Bauherren wird empfohlen, bei Interesse mit dem Versorgungsträger Kontakt aufzunehmen.

Denkmalpflege / Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plangemäß den Anforderungen der heuten archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Die Punkte 1-3 sind auch in der Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Der Bebauungsplan setzt für den dargestellten Bereich ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO fest.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für solziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner ges Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den gesamten Planbereich auf 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf dadurch bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den gesamten Planbereich auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für den gesamten Planbereich auf max. ein Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Im Planbereich wird eine max. Firsthöhe der Gebäude von 8,0 m festgesetzt.
Der Bezugspunkt der Firsthöhe wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte an der Talseite ermittelt. Zudem wird eine max. Kniestockhöhe von 1,5 m festgesetzt.
Technische Dachaufbauten, wie beispielsweise Fahrstuhlüberfahrt, Kamine, Sonnenkollektoren und dgl. werden nicht auf die maximale Höhe angerechnet.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Offene Bauweise
Für den gesamten Planbereich wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet.
Zulässig sind Einzel u. Doppelhäuser.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12, § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn für die Hauptgebäude zzgl. Garage und Nebenanlagen die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird. Diese Stellplätze sind wasserdurchlässig (versickerungsoffener Belag) herzustellen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

5.1 Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Die Erfüllung der grünordnerischen Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen qualifizierten Pflanzplan nachzuweisen.

5.3 Die nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB festgesetzte Bepflanzung ist im Rahmen des bauantrages in einem Begrünungsplan darzulegen, der dann Festanteil der Baugenehmigung wird (rechtliche Absicherung).

6. Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB)

6.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Sofern die Zisterne übermäßig groß dimesioniert werden müsste, ist mit den VG-Werken abzustimmen, ob und in welchem Umfang ein Überlauf mit Ableitung an den Kanal zulässig ist.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind für die Hauptgebäude folgende Dachgestaltugen zulässig:

1.1 Dachformen
Im Planbereich sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdach) zulässig.
Abweichende Dachformen sind bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten, Dachflächen und Dachaufbauten sowie bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.2 Dachneigungen
Im Planbereich sind Dachneigungen von 30-45° zulässig.
Abweichende Dachneigungen sind bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten, Dachflächen und Dachaufbauten sowie bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen angelegt werden. Holzlattenzäune, Metallzäune und umgebende Anpflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3. Vorgärten und sonstige Freiflächen
Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat von Waldfischbach-Burgalben hat in der Sitzung am 30.01.2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB, beschlossen, den 1. Änderungs- und Erweiterungsplan des Bebauungsplanes "Bei der Hohl" aufzustellen.

2 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.09.2017.

3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (gemäß § 13a BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 02.10.2017 bis einschließlich 02.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Beteiligung der Behörden (gemäß §13a BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Naturschutzverbände wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Schreiben vom 02.10.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einen Monat nach Eingang des Schreibens abzugeben.

5 Beschluss des Gemeinderates über das Verfahren nach §13b BauGB
Beschluss des Gemeinderates, dass der Bebauungsplan nicht wie ursprünglich beschlossen, nach § 13a BauGB, sondern nach § 13b BauGB (nach Rücksprache mit der Kresiverwaltung) aufgestellt wird, sowie Beschluss zur erneuten Offenlage und Trägerbeteiligung mit Hinweis auf Verfahrensänderung.

6 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (gemäß § 13b BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 27.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

7 Beteiligung der Behörden (gemäß §13b BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Naturschutzverbände wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Schreiben vom 12.01.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einen Monat nach Eingang des Schreibens abzugeben.

8 Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belage
Der Gemeinderat von Waldfischbach-Burgalben hat die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom _____ geprüft.
Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

9 Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
Der Ortsgemeinderat von Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

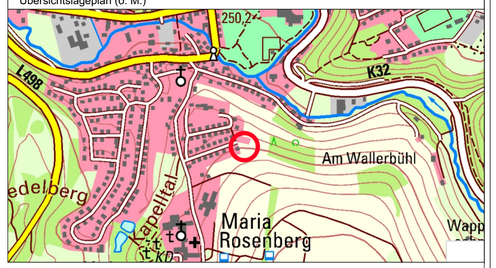
10 Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates von Waldfischbach-Burgalben übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte beachtet wurden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.

Waldfischbach-Burgalben, den _____ .

_____
(Ortsbürgermeister)

11 Inkrafttreten des Bebauungsplans
Mit amtlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan, in der Fassung der 2. Änderung, einschließlich Begründung, am _____ in Kraft getreten.

Übersichtslageplan (o. M.)



Bauherr:

67714 ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN

Projekt:

Bebauungsplan
"Bei der Hohl" 1. Änderung und Erweiterung
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Rechtsfähige Planfassung

Anlage:
Blatt-Nr.:
Stand: 03/2018

Nord

M 1:500

	Name:	Datum:
gezeichnet:	LW	18.07.17
geändert:	LW	15.03.18

Plangrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pfalz

Rechtsverbindlich am _____

Waldfischbach-Burgalben, den_____

_____
(Ortsbürgermeister)

Bearbeitet:

INGENIEURBÜRO WONKA
Höheischweiler Weg 10, 66989 Münschweiler
Tel. (06336) 9211-0 Fax. (06336) 9211-11 Email: info@wonkaing.de

_____
Horst Wonka