

Textliche Festsetzungen und Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Am Grummburg“ Winnweiler

Aufgestellt:



Genehmigt

mit Verfügung vom 21. Aug. 2015

: 610 · 13

6782 Kirchheimbolanden, den 21. Aug. 2015

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. Müller", is written over the official text of the stamp.

Kaiserslautern, 13.07.2015

architektur steinebach
Mühlstraße 25
67659 Kaiserslautern

A Bauplanungsrechtliche Festsetzung

A 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 Bau NVO)

- a Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für den Baugebietsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO) festgesetzt.
- b Nach § 1 Abs.6 Nr. 1 Bau NVO wird festgelegt, dass die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- a Grundflächenzahl: 0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse: II
Geschoßflächenzahl: 0,6 (GFZ)
- b Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgelegt:
 $T_{H \max} = 6,0 \text{ m}$ über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

- c Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:
 $F_{H \max} = 9,5 \text{ m}$ über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante der Firsteindeckung.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

- a Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgelegt.

A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Bau NVO)

- a Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise max. 1,50 m überschreiten.
- b Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche

liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

- c Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen max. 25 % befestigt werden.

A 5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Planzeichnung durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben.
- b Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen ist die Stellung auf dem Grundstück freigestellt.

A 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- entfällt

A 7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

- a Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,00 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei beschränkt.

A 9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- entfällt

A 10 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- entfällt

A 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind gegenüber dem jetzigen Bestand aufzuwerten.

- a Private Freiflächen
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur in dem zur zweckmäßigen Nutzung erforderlichen Maß befestigt werden. Für die Befestigung dieser Flächen sind versickerungsfähige Materialien (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengitter u.ä.) zu verwenden.
 - Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind landespflegerisch zu gestalten.
- b Private Grünfläche
- Das Aufstellen von Spielgeräten innerhalb der privaten Grünfläche ist erlaubt.

A 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a Auf den Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b Alle fensterlosen Fassaden und Wände ab einer Größe von 20 qm sind zu begrünen.

A 13 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- entfällt

A 14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a Abböschungen und erforderliche Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung vom 1: 1,5 anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBauO, §88 LBauO)

- a Dachform:
Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind als Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Sattel- oder Walmdächer auszubilden.
- b Dachneigung:
Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 35° betragen. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° zulässig.
- c Dachaufbauten:
- entfällt
- d Dacheindeckung:
- entfällt
- e Dacheinschnitte:
- entfällt
- f Dachüberstände:
- entfällt
- g Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen
- entfällt

B 2 Gestaltung von Einfriedungen

- a Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig.
- b Holzzäune sind maximal mit einer Höhe von 1,00 m zu errichten. Heckeneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; Einfriedungen zum Straßenbereich hin dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
- c Für Stützmauern sind nur Natursteine oder Holz zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,00 m.
- d Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m mit einem massiven Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm.

B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- a Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

- b Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Es sollen möglichst Natursteine verbaut werden.
- c Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- d Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

B 4 Werbeanlagen

- a Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- b Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß §17 DSchPflG· Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgraben einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführlichen Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie Speyer diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978, in der aktuellen Fassung, 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.
4. Sollten wirklich 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 durchführen können.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Retentionsmulden o.ä. unterstützt werden.

Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Regenwassernutzung

Bei der Umsetzung der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück ist auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen kann.

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

Stromversorgung

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke zu beteiligen.

Flächen mit hohem Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden.

Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Anhang: Pflanzliste

A Private Maßnahmen

Vorschlagliste zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmigen Obstbaum

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuß)
<i>Malus domestica</i>	(Apfelbaum)
<i>Prunus domestica</i>	(Zwetschge)
<i>Prunus avium juliana</i>	(Süßkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Pyrus communis</i>	(Birnbaum)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Eisbeere)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Sträucher und Heckengehölze und sonstige Bäume

<i>Cornus mas</i>	(Kornel-Kirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Blutroter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffiger Weißdorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke)
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Prunus cerasifera</i>	(Kirschpflaume)
<i>Prunus cerasus</i>	(Sauerkirsche)
<i>Prunus domestica italica</i>	(Reineclaude)
<i>Prunus domestica syriaca</i>	(Mirabelle)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wasserschneeball)

Straßenbäume

<i>Acer planatoides</i> "Cleveland"	(Spitz-Ahorn)
<i>Corylus colurna</i>	(Baum-Hasel)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Tilia cordata</i> "Greensoire"	(Winter-Linde)

Wandbegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	(Gemeinde Waldrebe)
<i>Lonicera henrii</i>	(Imrnergrünes Geißblatt)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Knöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

C Begründung

C 1 Allgemeines

Der bestehende Bebauungsplan „Am Grummburg“ soll geändert werden, um eine Wohnbebauung im Änderungsbereich zu ermöglichen. Die bestehende Grünfläche wird verringert und der zur Straße hin gelegene Bereich wird für die Bebauung frei gegeben.

Die Ortsgemeinde setzt im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen fest.

C 2 Erfordernis der Planung

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Hier erfordert die Schließung einer faktischen Baulücke die Änderung des Bebauungsplans. Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt die Änderung des bestehenden Baugebietes „Am Grummburg“ festzusetzen. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert (Parallelverfahren).

C 3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung der Bebauungsplans „Am Grummburg“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Gebietstyp entsprechende Gebäude zu errichten und der Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ortsbildgerecht zu gestalten und die Ortsrandbebauung zu schließen. Die festzusetzende Gebietsart ist das Allgemeine Wohngebiet nach §4 BauNVO.



Die geplante Baufläche ist bereits durch die vorhandenen Infrastrukturen erschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünverbindung vom

Außenbereich in die Ortslage bleibt durch die Grünstrukturen entlang der bestehenden Wirtschaftswege und der weiter führenden bestehenden privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung erhalten. Somit werden die Ziele einer Grünverbindung des Bebauungsplans weiterhin aufrechterhalten.

C 4 Zustand des Gebietes und Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet der Änderung umfasst eine Grünfläche am südwestlichen Ortsrand, innerhalb der bestehenden Ortsrandbebauung. Die bestehende Straße „Am Potzbacher Pfad“ verläuft entlang des Plangebiets und erschließt das Grundstück. Der direkt angrenzende weiter führende Wirtschaftsweg ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

C 5 Planungsrechtliche und Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt im bestehenden Bebauungsplan „Am Grummburg“ der Gemeinde Winnweiler und war als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit der teilweisen Umwandlung in Wohnbauland und der teilweisen Umwandlung in eine private Grünfläche wird damit das bestehende Ausgleichsvolumen verringert. Da bisher jedoch ein deutlicher Überhang in der Ausgleichsbilanzierung bestand, ist ein zusätzlicher Flächenausgleich nicht erforderlich. Die Umwandlung eines faktisch bereits erschlossenen Grundstücksteils in eine Wohnbaufläche ist aus planerischer Sicht zu begrüßen.

C 6 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Die geplante Baufläche umfasst 2171 m², die bisher als Ausgleichsfläche ausgewiesen waren. Die Fläche ist aktuell als Grünland genutzt. Auf der Fläche des südlich angrenzenden ehemaligen WirtschaftsweGES wurde eine Hecke gepflanzt. Entlang des nördlich angrenzenden noch bestehenden WirtschaftsweGES befindet sich ein Gehölzsaum. Westlich angrenzend im Außenbereich liegt eine Grünlandfläche mit Weidenutzung.

C 7 Topographie

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest zunächst steil an und dann zur südwestlichen Grünfläche hin leichter an.

C 8 Anbindung des Plangebietes

Die geplante Baufläche ist bereits durch die vorhandene Infrastruktur erschlossen. Die Anbindung erfolgt durch die bestehende Straße „Am Potzbacher Pfad“, in der alle erforderlichen Leitungssysteme liegen. Die Erschließung ist damit gesichert.

C 9 Bauliche Rahmenbedingungen

Die geplante Baufläche stellt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Am Grummburg“ dar. Daher werden die Parameter für die Bebauung den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans angepasst.

C 10 Belange des Naturschutzes

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünverbindung von Außenbereich in die Ortslage bleibt durch die Grünstruktur entlang der bestehenden Wirtschaftswege und der weiter führenden bestehenden privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung erhalten.

C 11 Behandlung von Oberflächenwasser

Bei der Regenwasserbewirtschaftung darf nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen und in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

D Begründung der Festsetzung

D 1 Art der Nutzung

- a Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für den Baugebietsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO) festgesetzt.
- b Nach § 1 Abs.6 Nr. 1 Bau NVO wird festgelegt, dass die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

D 2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- a

Grundflächenzahl:	0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse:	II
Geschoßflächenzahl:	0,6 (GFZ)
- b Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgelegt: $T_{H \max} = 6,0$ m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

- c Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgelegt: $F_{H \max} = 9,5$ m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante der Firsteindeckung.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass das Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügt. Mit dem Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen auf die OK angrenzende Straßenfläche wird sichergestellt, dass jeweils eine absolute Obergrenze fest und nachvollziehbar definiert ist.

D 3 Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Die Anbindung an die geplante Baufläche erfolgt durch die bestehende Straße

„Am Potzbacher Pfad“.

D 4 Grünordnung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünverbindung von Außenbereich in die Ortslage bleibt durch die Grünstruktur entlang der bestehenden Wirtschaftswege und der weiterführenden bestehenden privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Bebauung erhalten.

D 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Anlehnung der Gestaltung der geplanten Baufläche an das bestehende Baugebiet werden die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und privaten Freiflächen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Damit soll aus städtebaulicher Sicht eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

D 6 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Altlasten vor.

E Sonstiges

E 1 Ver- und Entsorgung

Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließung zu klären. Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehende Infrastruktur als gesichert zu betrachten. Der Anschluss an das zentrale Wasserversorgungssystem, das Abwassersystem sowie der Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze der Energieversorgung und der Telekom sind ohne Probleme möglich.

E 2 Zusammenfassende Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Grummburg“ in der Ortsgemeinde Winnweiler

Die Änderungen des bestehenden Baugebietes begründen sich wie folgt:

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Grummburg“ ausgewiesene Ausgleichsfläche auf den Flurstücksnummern 892/1, 893/3 und die Flurstücksnummer 893/6 der Ortsgemeinde Winnweiler sollen in eine Baufläche bzw. private Grünfläche umgewandelt werden.
- Als Art der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.
Als Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan laut Nutzungsschablone B übernommen. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen für vergleichbar steile Grundstücke im Baugebiet.
- Die max. Traufhöhe wird auf 6,0m ab OK Straßenniveau festgelegt.
Die max. Firsthöhe wird auf 9,5m ab OK Straßenniveau festgelegt.
- Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt über die bestehende Straße „Am Potzbacher Pfad“.
- Die bestehende Fläche wird in Bau- und private Grünfläche unterteilt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- Grünstrukturen entlang des Wirtschaftsweges bleiben erhalten. Bei der Baumaßnahme entfallene Hecken werden im Bereich der privaten Grünfläche 1:1 ersetzt.
- Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur.
- Im Rahmen der Abwägung wurden alle öffentlichen und privaten Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.