

**Satzung**

**Ortsgemeinde Börrstadt  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

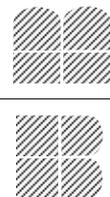
**1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Am Schmalenberg"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Aufgestellt: Rockenhausen im November 2016**

---

**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

---



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen Telefon: 0 63 61/92 15 - 0  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen  
e-mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefax: 0 63 61/92 15 33

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Börrstadt  
Hr. Martin Fattler (Ortsbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis
- Projekt** : Ortsgemeinde Börrstadt  
1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmalenberg“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Dipl. Ing. Thomas Heidenreich (zuständiger Sachbearbeiter)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beilage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung	

**Ortsgemeinde Börrstadt**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Am Schmalenberg"**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen und Begründung**

Börrstadt, den .....

Entwurfsverfasser:

.....  
Fattler, Ortsbürgermeister

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im November 2016

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen
- A 9. Grünordnerische Festsetzungen
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrauen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen

### **C Hinweise**

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 5. Brandschutz
- C 6. Sonstige Unklarheiten
- C 7. Erdwärme
- C 8. Erdarbeiten
- C 9. Siedlungsentwässerung

### **D Anhang zum Satzungstext**

- D 1. Pflanzliste

### **E Begründung**

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Änderungsinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **Textliche Festsetzungen zur 1. Bebauungsplanänderung „Am Schmalenberg“**

---

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,35 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,7 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

c. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

d. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt. Hierbei sind Firsthöhen von  $FH_{\max} = 11,0$  m bzw.  $FH_{\max} = 12,5$  m bei außermittiger Firstlage (z.B. geschossversetzter Bauweise) einzuhalten.

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand. Als

unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Friedhofstraße“ (Planstraße) in der Mitte des Baugrundstück (straßenseitige Gebäudefront).

Die Ermittlung der Bezugshöhen wird in der Planurkunde mit Hilfe der Systemskizze 1 beispielhaft dargestellt.

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

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 2 als Hausformen zulässig.

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

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze und allseits offene Carports (d.h. Carport ohne Seitenwände), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, überbaut werden.

### **A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

- a. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum).
- b. Allseits offene Carports (d.h. Carport ohne Seitenwände) müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie mindestens um 1,0 m zurückgesetzt werden (Freihaltestreifen). Auf diese Abstandsfläche darf auf Höhe der Straßeneinbuchtungen ausnahmsweise verzichtet werden (vgl. Systemskizze 4).
- c. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den gesetzlichen bzw. landesrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

- d. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

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

Je Baugrundstück wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal drei beschränkt.

**A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist ein verkehrsberuhigter Ausbau ohne Trennung der verkehrsarten vorgesehen. Abschnittsweise werden auf der Südseite der Erschließungsstraße Parkbuchten angelegt.

**A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser [WV], Regenwasser [RW-Kanal], Schmutzwasser [SW-Kanal], Strom, Telekom), die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.

**A 9. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

- a. Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgartenbereich an geeigneter Stelle ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen (Vegetationsauswahl siehe Pflanzliste im Anhang).
- b. Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen (Vegetationsauswahl siehe Pflanzliste im Anhang).

- c. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – sowie RAS LG 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
- d. Die in der Planbeilage gekennzeichneten straßenbegleitenden Bäume sind nicht lagegetreu dargestellt.
- e. Auf der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 1285/1 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) werden folgende Maßnahmen durchgeführt:  
Die Fläche wird als extensives Grünland, gemäß den Richtlinien des Förderprogramms umweltschonende Landbewirtschaftung, entwickelt.
- f. Entlang des Grabens wird die Mahd auf Pflegeschnitte im Abstand von 3-5 Jahren reduziert.
- g. Entlang der Erschließungsstraße wird eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) gepflanzt.
- h. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zu 10 % den durch die Straße und zu 90 % den durch die Bauflächen entstehenden Eingriffen zugeordnet.
- i. Für das Neubaugebiet „Am Schmalenberg“ werden hiervon rd. 3.300 m<sup>2</sup> beansprucht, die übrigen Flächen können als Ausgleich für das Neubaugebiet „Unteres Kirchtal“ oder andere Maßnahmen herangezogen werden.

#### Hinweise:

- Die dargestellten, zu erhaltenden Bäume wurden nicht eingemessen. Sollten sie sich im Baufeld befinden, kann von diesem Gebot abgesehen werden. Die geplanten Bäume können innerhalb der Grundstücksfläche verschoben werden.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.

**A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Böschungen unterschiedlicher Tiefe, die im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraße erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

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

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachformen:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 43° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

#### **b. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

### **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen**

a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt.

b. Die Grundstücke können eingefriedet werden.

Entlang der Erschließungsstraße „Friedhofstraße“ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis 2,0 m über OK Gelände hergestellt werden.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen im Vorgartenbereich, das heißt zwischen der vorderen Gebäudefront (Bezugspunkt: vordere Gebäudelinie des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße) und der Erschließungsstraße (Bezugspunkt: Straßenbegrenzungslinie), nur bis zu einer

Höhe von 1,25 m über OK Gelände zulässig. Die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der vorderen Gebäudefront (Bezugspunkt: vordere Gebäudelinie des Hauptgebäudes zur rückwärtigen bzw. straßenabgewandten Grundstücksgrenze) und der rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen bis 2,0 m über OK Gelände eingefriedet werden.

Es wird zum besseren Verständnis auf die Systemskizze 3 in der Planurkunde verwiesen.

- c. Für Grenzbepflanzungen (u.a. Hecken, Büsche) gelten die Höchstmaße der Einfriedungen nicht, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße gewährleistet ist.
- d. Stützmauern sind im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Bei einem Überschreiten der Stützmauerhöhe von 2,0 m ist die Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde und der Ortsgemeinde notwendig. Für Stützmauern im Vorgartenbereich, das heißt zwischen der Gebäudefront (Bezugspunkt: vordere Gebäudelinie des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße) und der Erschließungsstraße „Friedhofstraße“ (Bezugspunkt: Straßenbegrenzungslinie), sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stützmauern, die zum Zweck der Gebäudeerrichtung oder wirtschaftlichen Grundstücksnutzung im Vorgartenbereich erforderlich werden, sind terrassenförmig mit einem Mindestabstand von 50 cm zueinander im Sinne der Systemskizze 2 auf der Planurkunde anzulegen.
- e. Für Einfriedungen und Absturzsicherungen auf Stützmauern im Vorgartenbereich, das heißt zwischen der Gebäudefront (Bezugspunkt: vordere Gebäudelinie des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße) und der Erschließungsstraße „Friedhofstraße“ (Bezugspunkt: Straßenbegrenzungslinie), gilt ein Höchstmaß von 1,25 m über OK Stützmauer sowie ein Mindestversatz von 25 cm im Sinne der Systemskizze 2 auf der Planurkunde.
- f. Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von 2,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Für steilere Böschungen (<1:1,5) ist ein statischer Nachweis zur Standsicherheit bzw. Hangstabilität vorzulegen und das Einvernehmen der Ortsgemeinde erforderlich.

- g. Böschungen und die Abstandsflächen zwischen Stützmauern, die bei einem terrassenförmigen Ausbau entstehen, sind gärtnerisch zu gestalten bzw. zu bepflanzen.
- h. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur nach den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, soweit sie einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung dienen.

## C Hinweise

---

### C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. 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.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke wie DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN EN 1997-1 (Allgemeine Regeln) und DIN EN 1997-2 (Untersuchung des Baugrunds) zu beachten.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen zur Bebauung des Plangebietes empfohlen. Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohen Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird. Bauwilligen werden vorsorglich objektbezogene bzw. grundstücksbezogene Radonuntersuchungen empfohlen.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende 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.

## **C 4 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden

können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## **C 5 Brandschutz**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

## **C 6 Sonstige Unklarheiten**

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

## **C 7 Erdwärme**

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

## **C 8 Erdarbeiten**

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.

## **C 9 Siedlungsentwässerung**

Die Form der Oberflächenentwässerung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit dem zuständigen Amt (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten.

Vorab können jedoch folgende Maßnahmen formuliert werden, deren technische Ausführung der Abstimmung mit dem zuständigen Amt bedürfen. Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bleibt davon unberührt:

- Sammeln des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwasserzwecken.
- Soweit möglich, Versickerung bzw. dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken.
- Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers der Grundstücks- und Straßenflächen über den südlichen Straßenrand zum Talgrund hin mit breitflächiger Versickerung vor dem Gewässer.
- Die Befestigung von Zuwegen und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Material auszuführen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Börrstadt, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....

**Fattler, Ortsbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.**

## D Anlage zum Satzungstext

---

### D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

\*Geeignete Straßenbäume (nicht abschließend)

#### ◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)*
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)*
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)*
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)*
Hainbuche	(Carpinus betulus)*
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Salweide	(Salix caprea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)*
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)*

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravensteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

**◆ Kletterpflanzen**

(\*\* = benötigen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe**	Clematis montana
Gemeine Waldrebe**	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Blauregen, Glyzinie**	Wisteria sinensis
Geißschlinge**	Lonicera caprifolium
Kletterrosen**, z.B. „New Dawn“, „Dortmund“	

## **E Begründung**

---

### **E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass**

---

Die Ortsgemeinde Börrstadt beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmalenberg“ (A ~ 1,83 ha, Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2001). Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen dem aktuellen städtebaulichen Erfordernis entsprechend, unter Berücksichtigung verschiedener Freistellungsanträge der Bauwilligen, angepasst werden. Den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde soll entsprochen werden, indem den Bauwilligen grundsätzlich ein größerer Gestaltungsspielraum in der weiteren Baugebietsentwicklung (einschl. Möglichkeiten der Nachverdichtung) zugestanden wird. Einzelne Festsetzungen müssen zudem klarer bzw. verständlicher formuliert werden, auch um ggf. rechtliche Unzulänglichkeiten der vorherigen Planfassung zu heilen. Zuletzt soll der neue Festsetzungskatalog auch Fehlentwicklungen in der Grundstücksbebauung korrigieren.

Aus den vorgenannten Belangen wird für die Ortsgemeinde Börrstadt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Die 1. Änderungsplanung soll die im Neubaugebiet „Am Schmalenberg“ geschaffene Bestandssituation künftig in Einklang mit den im Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde (städtebauliche Ordnung und städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten) setzen, sodass eine nachhaltige Gebietsentwicklung ermöglicht wird.

Für die 1. Änderungsplanung muss dabei grundsätzlich auch das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplan „Am Schmalenberg“ (Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2001) der anzulegende Bewertungsmaßstab.

Die 1. Bebauungsplanänderung „Am Schmaleberg“ in der Ortsgemeinde Börrstadt kann nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan abgesehen werden kann. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Börrstadt und kann über die gemeindliche Friedhofstraße erreicht werden.

## **E 2.    Verfahrensablauf**

---

Rechtsgrundlage für die 1. Bebauungsplanänderung "Am Schmalenberg" in der Ortsgemeinde Börrstadt ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28. Juli 2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmalenberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll (hier: 5.970 m<sup>2</sup> x 0,45 = 2.686,50 m<sup>2</sup> [Nettobauland x GRZ<sub>max</sub> = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler ortsüblich am 14. September 2016 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. Juli 2016. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21. September 2016 (Mittwoch) bis einschließlich 21. Oktober 2016 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. September 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Während der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen 22 Stellungnahmen ein.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Seitens der benachbarten Gemeinden wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden. Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 03. November 2016 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 03. November 2016 den Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

### **E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schmalenberg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2001 umfasst entsprechend der aktuellen Katasterdaten (ALKIS-Daten UTM ETRS89, Mai 2016) die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1282/1, 1282/2, 1282/3, 1282/4, 1282/5, 1282/6, 1282/7, 1282/8, 1282/9, 1282/10, 1282/11, 1283/3 (Verkehrsfläche „Friedhofstraße“), 1285/1 (landschafts- und wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche) und 1236/7 (Graben) entsprechend der Darstellung in der Planurkunde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,83 ha. Im Zuge der 1. Änderungsplanung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert.

#### **E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die Plangebietsfläche als geplante Wohnbaufläche enthalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht.

#### **E 5. Änderungsinhalte und Abwägung**

---

##### **E 5.1 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) angepasst, in dem die Grundflächenzahl (von GRZ 0,3 auf GRZ 0,35) und die Geschossflächenzahl (von GFZ 0,6 auf GFZ 0,7) geringfügig erhöht wurde und auch ein abschließendes Maß für die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl ( $GRZ_{max} = 0,45$ ) festgelegt wurde. Zudem sollen nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig nicht mehr in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll künftig nur noch über die maximale Firsthöhe vereinbart werden (keine Traufhöhe), wobei die Bezugspunkte klarer definiert werden.

Zur Förderung künftiger Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken um u.a. das Leben im „Mehrgenerationenhaus“ zu fördern, wie im ländlichen Raum oftmals üblich, dürfen künftig drei statt zwei Wohnungen je Wohngebäude entwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeit von „kleinen Apartmenthäusern“ wird hiermit aber grundsätzlich nicht verfolgt.

##### **E 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch bspw. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden zum besseren Verständnis neu gefasst, wobei als wesentlicher Änderungsinhalt vereinbart wird, dass auch Carports, die allseits offen sind bzw. keine Seitenwände besitzen, in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Festsetzung, im straßenzugewandten Grundstücksbereich nur Einfriedungen, Müllboxen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zuzulassen, soll im Sinne einer offeneren Grundstücksgestaltung verzichtet werden.

Zudem wird die Zulässigkeit von Carports im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend definiert, da diese Bauweise in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung nicht berücksichtigt wurde und von aktuellen Bauinteressenten erfragt wird. Hierfür ist zum Verständnis noch vorzuschicken, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert

werden, Carports überdachte Stellplätze (ohne Seitenwände) darstellen und Garagen als ganz oder teilweise umschlossene Räume definiert werden.

Während Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,0 m zurückgesetzt werden müssen, dürfen allseits offene Carports (d.h. Carport ohne Seitenwände) um nur 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Auf diese Abstandsfläche darf auf Höhe der Straßeneinbuchtungen ausnahmsweise sogar verzichtet werden (vgl. Systemskizze 4).

### **E 5.3 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung, die insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung stellt eine Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanfassung dar um vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinzuweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich zu würdigen.

### **E 5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das Erfordernis, Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden in extensiver Weise zu begrünen, aufgehoben. Der Festsetzung wird für das Orts- und Landschaftsbild sowie der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes keine hinreichende Wirkung beigemessen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben entsprechend der ursprünglichen Planfassung erhalten.

### **E 5.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Festsetzung wurde im Hinblick auf das städtebauliche Erfordernis, den Ausbauzustand des Baugebietes und den rechtlichen Unzulänglichkeiten der ursprünglichen Planfassung redaktionell überarbeitet ohne inhaltliche Änderungen. Lediglich die hier bisher formulierten Gestaltungsvorgaben zu Stützmauern und Böschungflächen werden unter den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der vorliegenden Bebauungsplanänderung neugefasst im Sinne der Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung.

### **E 5.6 Stellung baulicher Anlagen**

Im Zuge der 1. Änderungsplanung wird die Festsetzung zur „Stellung der baulichen Anlagen“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgegeben, da der tatsächliche Ausbauzustand diesen

Vorgaben nicht mehr entspricht und für die restliche Bebauung offene Gestaltungsmöglichkeiten formuliert werden sollen.

### **E 5.7 Bauordnungsrechtliche Vorgaben**

Um der Bestandssituation zu entsprechen und diese städtebaulich dem Erfordernis entsprechend zu steuern sowie weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen zu schaffen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der 1. Änderungsplanung grundsätzlich neu formuliert.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden geöffnet durch

- größere Gestaltungsmöglichkeiten bei Dachformen,
- Verringerung des Mindestmaßes der zulässigen Dachneigung auf 0°,
- Verzicht auf Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheindeckungen.

Mit den Vorgaben soll vor allem auch ein ggf. künftig gewollter Ausbau der Hauptgebäude ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Nutzungsanteile der Bauplätze einschl. der damit verbundenen Pflanzgebote werden aufgegeben im Sinne einer rechtssicheren und schlanken Planfassung.

Die Erlaubnis, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Bauplätzen vorzunehmen, wenn sie zum Zwecke der Gebäudeerrichtung erforderlich werden, wird dahingehend geöffnet, dass sie einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung dienen sollen. Insbesondere im Bereich der rückwärtigen Bebauung wird auf Grund der schwierigen topographischen Verhältnisse eine entsprechende Anpassung erforderlich. Es gelten dann nur noch die allgemein zu beachtenden landesrechtlichen Vorgaben.

Auch die Vorgaben zum Bau von Stützmauern werden dem topographischen Erfordernis entsprechend angepasst. In der ursprünglichen Planfassung galt, dass Stützmauern weitgehend zu vermeiden sind und entweder nur als Flügelmauern für Garageneinfahrten oder als Sockelmauern (H bis 40 cm) entlang der Erschließungsstraße.

Die neue Planfassung sieht nun grundsätzlich vor, dass Stützmauern im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich bis 2,0 m entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben allgemein zulässig sind. Lediglich im Vorgartenbereich, der im Wesentlichen auch die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraums charakterisiert, gilt eine allgemeine Höhenbeschränkungen von 1,25 m sowie das Erfordernis eines terrassierten Aufbaus. Diese Einschränkungen wurden städtebaulich klarstellend und unter Berücksichtigung des Verschlechterungsgebots formuliert. Mit den neuen Vorgaben werden die bestehenden Höhenvorgaben ausgeweitet. Als weitere Gestaltungsmöglichkeit in der 1. Änderungsplanung wird zudem der terrassenförmige Ausbau von Stützmauern als Ergänzung formuliert.

Die ursprünglichen Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen werden ebenfalls grundsätzlich neu gefasst. Es erfolgen keine weiteren Einschränkungen zur Art und Ausführung der Einfriedungen mehr, nur die ursprünglichen Höhenvorgaben (Straßenseitige Einfriedung bis 0,8 m üOK Straße, seitlich und rückwärtig bis 1,20 m üOK Gelände) werden zu Gunsten höherer Ausbauwerte (1,25 m bzw. 2,0 m) und im Abgleich der vorgenannten Vorgaben für Stützmauern festgesetzt. Gestalterisch wird dabei auch die Möglichkeit des terrassenförmigen Ausbaus von Stützmauern im Vorgartenbereich berücksichtigt.

Hinsichtlich der Böschungsgestaltung auf privaten Grundstücken galt bisher, dass sie nur mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:1,5 zulässig waren. Ergänzend wird nun festgesetzt, dass auch steilere Böschungen (<1:1,5) zulässig sind, wenn ein statischer Nachweis zur Standsicherheit bzw. Hangstabilität vorliegt und das Einvernehmen der Ortsgemeinde erteilt wird. Die Ortsgemeinde behält sich somit, im Sinne der Planungshoheit, ein weiteres Mitspracherecht vor. Klarstellend wird für die Böschungsflächen eine Höhenbeschränkung von 2,5 m eingeführt in Anlehnung an die Möglichkeit eines terrassenförmigen Ausbaus von Stützmauern (H bis 1,25 m). Nach den Vorschriften der Landesbauordnung sind Auffüllungen und Abgrabungen nur bis 2,0 m zulässig, sodass damit einhergehend höhere Böschungen ebenfalls nicht zulässig waren.

Weitere gestalterische Vorgaben dienen zur Einbindung der Grundstücksgestaltung in das bestehende räumliche Gefüge.

### **E 5.8 Hinweise zum Bebauungsplan**

Die textlichen Hinweise ohne Festsetzungscharakter werden unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Rechtsgrundlagen in der 1. Änderungsplanung angepasst.

### **E 5.9 Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. Juli 2016. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21. September 2016 (Mittwoch) bis einschließlich 21. Oktober 2016 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. September 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die angefragten Behörden und Nachbargemeinden sowie die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des gesamten Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB:

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.1	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern	28. Oktober 2016		X
2.2	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum – Westpfalz, Kaiserslautern	13. September 2016		X
2.3	Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden			
2.4	SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern	21. September 2016		Hinweise
2.5	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst, Trier			
2.6	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	05. Oktober 2016		Hinweise
2.7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Speyer	13. September 2016		Hinweise
2.8	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesdenkmalpflege, Mainz	13. September 2016		Hinweise
2.9	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen/Rhein			
2.10	Verbandsgemeindewerke Winnweiler	15. September 2016		X
2.11	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	27. Oktober 2016	X	
2.12	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde! Kreisbauamt, Kirchheimbolanden	13. Oktober 2016		Hinweise

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.13	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
2.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde Kirchheimbolanden	27. Oktober 2016		X
2.15	Kreisverwaltung Veterinäramt, Kirchheimbolanden	04. Oktober 2016		X
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Verkehrsbehörde Kirchheimbolanden			
2.17	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Abteilung Gesundheit, Kirchheimbolanden	10. Oktober 2016		X
2.18	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens	22. September 2016		X
2.19	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt / Weinstraße			
2.20	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.21	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern			
2.22	Pfalzgas, Frankenthal			
2.23	Kabel Deutschland, Neustadt	10. Oktober 2016		Hinweise
2.24	Deutsche Post			
2.25	Deutsche Telekom, Kaiserslautern	13. September 2016		Hinweise
2.26	LBM, Worms	11. Oktober 2016		X
2.27	Bergamt Rheinland – Pfalz, Mainz			
2.28	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Weilerbach			
2.29	Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mainz			

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.30	BUND KG Donnersberg, Kirchheimbolanden			
2.31	Pfälzerwald-Verein e.V., Neustadt	07. Oktober 2016		X
2.32	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V., Mainz			
2.33	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	21. September 2016		X
2.34	Landesjagdverband, Gensingen	28. September 2016		Hinweise
2.35	Natur Freunde Rheinland-Pfalz e. V., Ludwigshafen			
2.36	Naturschutzbund Deutschland Landesverband, Mainz			
2.37	Pollichia e.V., Neustadt			
2.38	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel	20. Oktober 2016		X
2.39	Landesfischereiverband, Ockenheim	15. September 2016		X
2.40	Fernleitungsbetriebsgesellschaft, Idar- Oberstein	04. Oktober 2016		X
2.41	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn			
2.42	Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden			
2.43	Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim	23. September 2016		X

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03. November 2016 in einer umfangreichen Diskussion über die vorgetragene Anregungen, Hinweise und Einwendungen beraten und beschlossen. Dabei wurden relevante öffentliche und private Belange sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der Gemeinderatsitzung vom 03. November 2016 das maßgebliche Abwägungsprotokoll darstellt. Im Anschluss an den Abwägungsvorgang erfolgte der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung.

## **E 6. Flächenangaben**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,83 ha. Im Zuge der 1. Änderungsplanung werden der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die ursprünglich festgesetzten Nutzungsarten nicht verändert.

## **E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 1. Bebauungsplanänderung „Am Schmalenberg“ in der Ortsgemeinde Börrstadt einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 30. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), das zuletzt durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) geändert worden ist,

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist,

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, Zimmer 2/109, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **E 8. Verfahrensvermerke**

---

Rechtsgrundlage für die 1. Bebauungsplanänderung "Am Schmalenberg" in der Ortsgemeinde Börrstadt ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28. Juli 2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmalenberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll (hier: 5.970 m<sup>2</sup> x 0,45 = 2.686,50 m<sup>2</sup> [Nettobauland x GRZ<sub>max</sub> = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler ortsüblich am 14. September 2016 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan abgesehen werden. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. Juli 2016. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21. September 2016 (Mittwoch) bis einschließlich 21. Oktober 2016 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. September 2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Während der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen 22 Stellungnahmen ein.

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07. September 2016 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Seitens der benachbarten Gemeinden wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden. Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 03. November 2016 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 03. November 2016 den Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Börrstadt, den .....

.....  
Fattler, Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom November 2016, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler angeordnet.

Börrstadt, den .....

.....  
Fattler, Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.