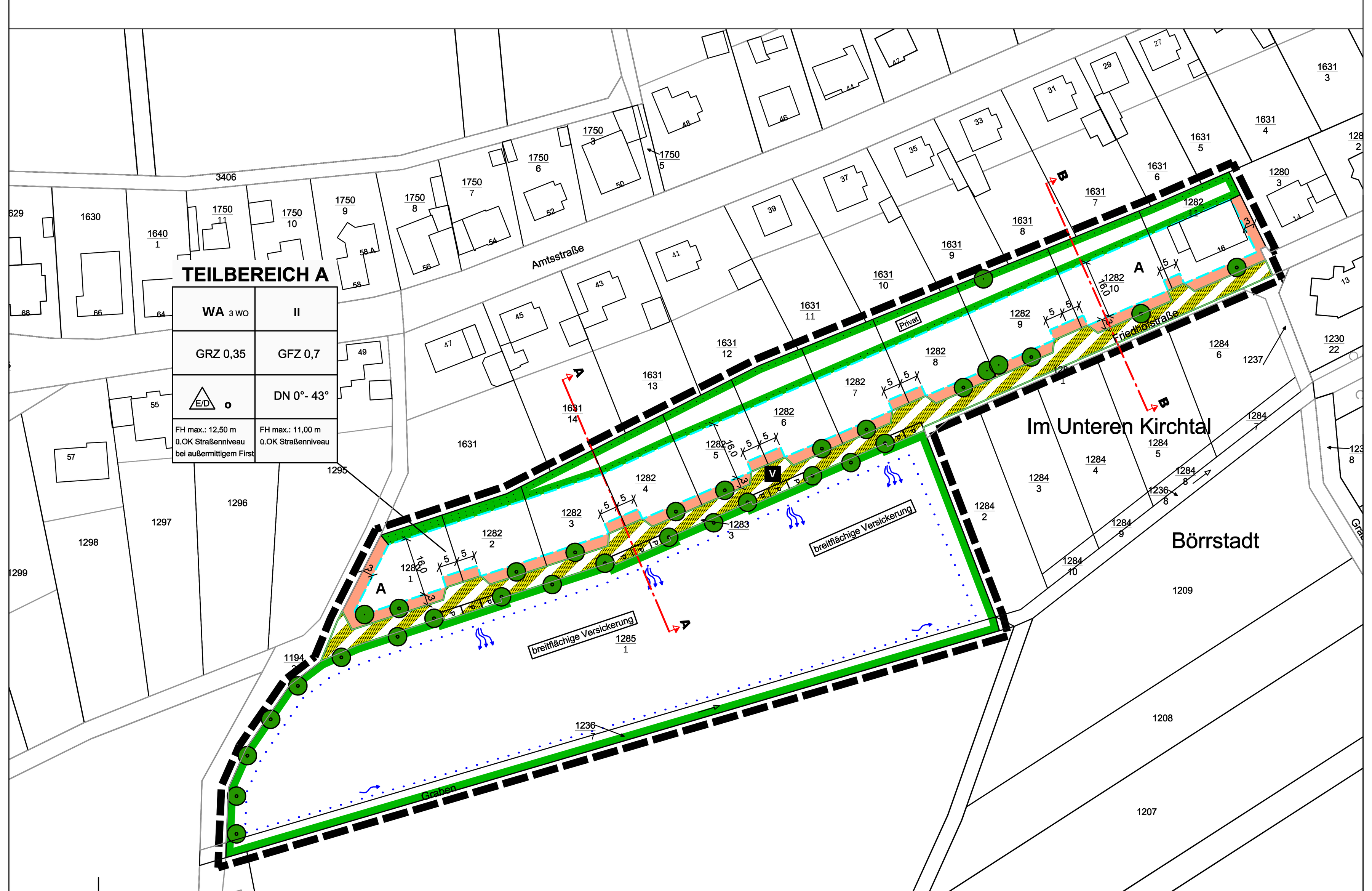
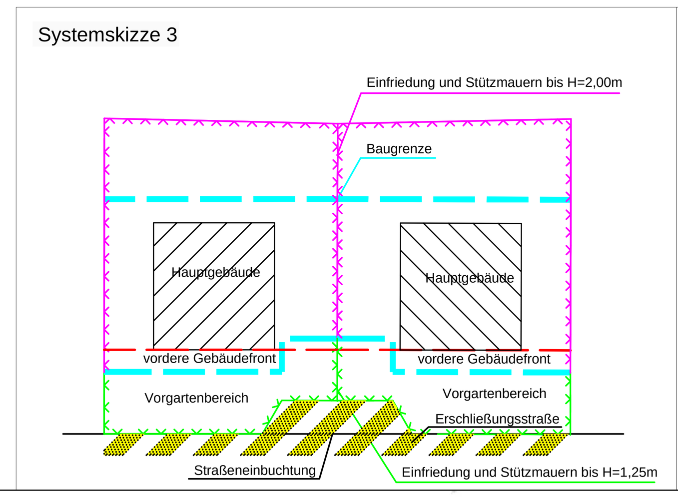
1.Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Schmalenberg"

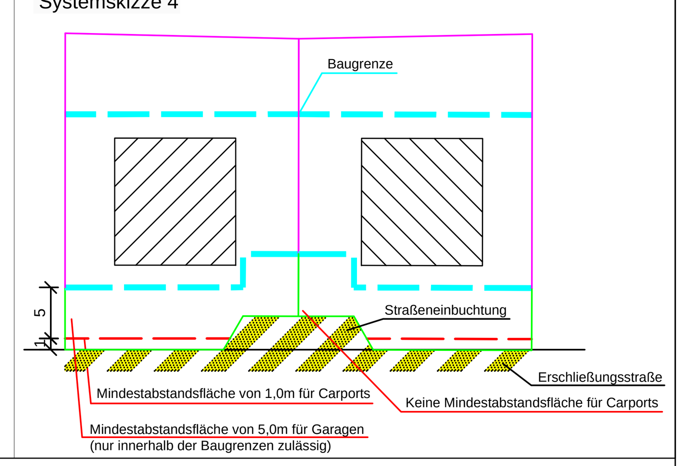
M 1:1000



Systemskizze 3



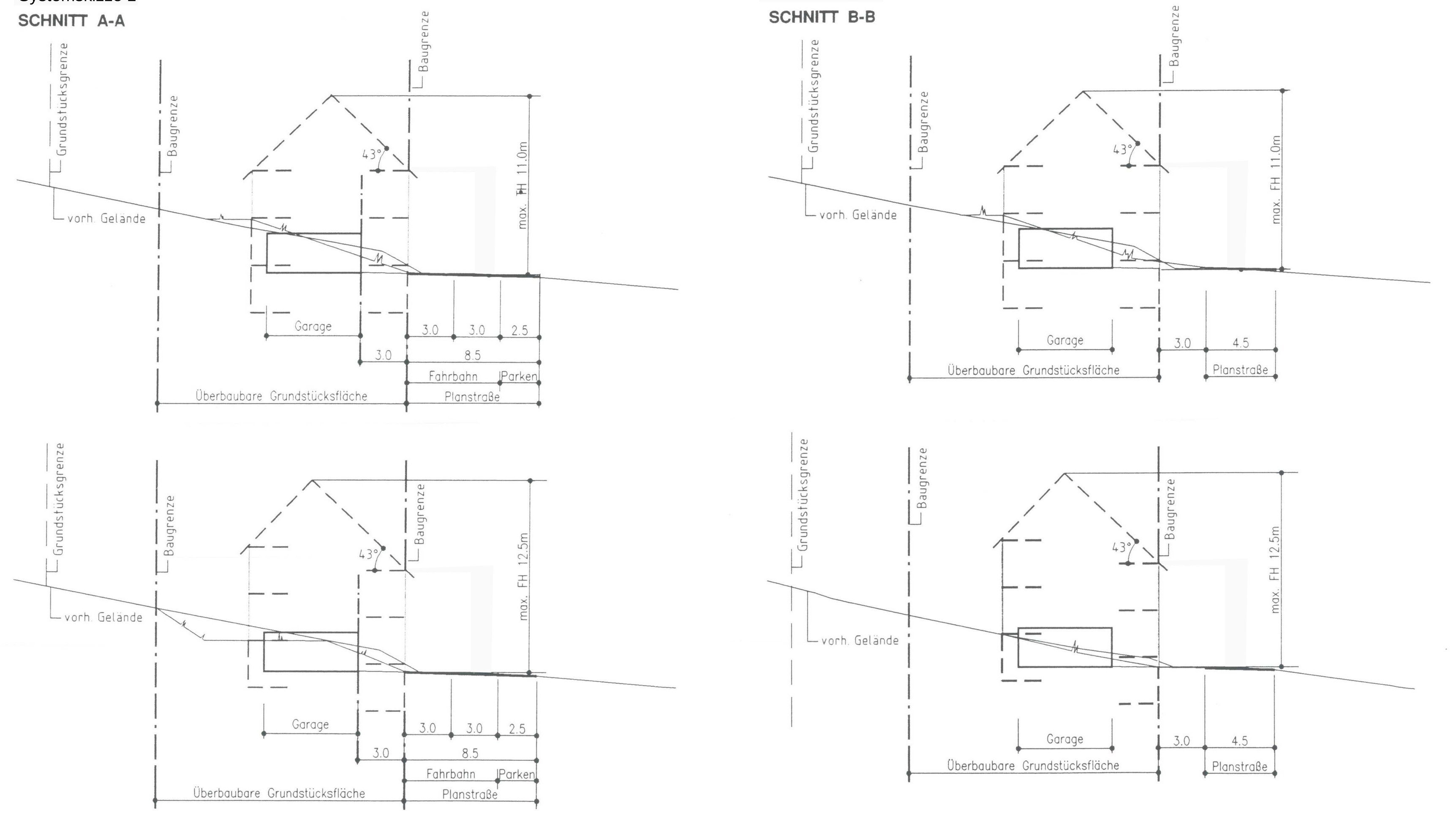
Systemskizze 4



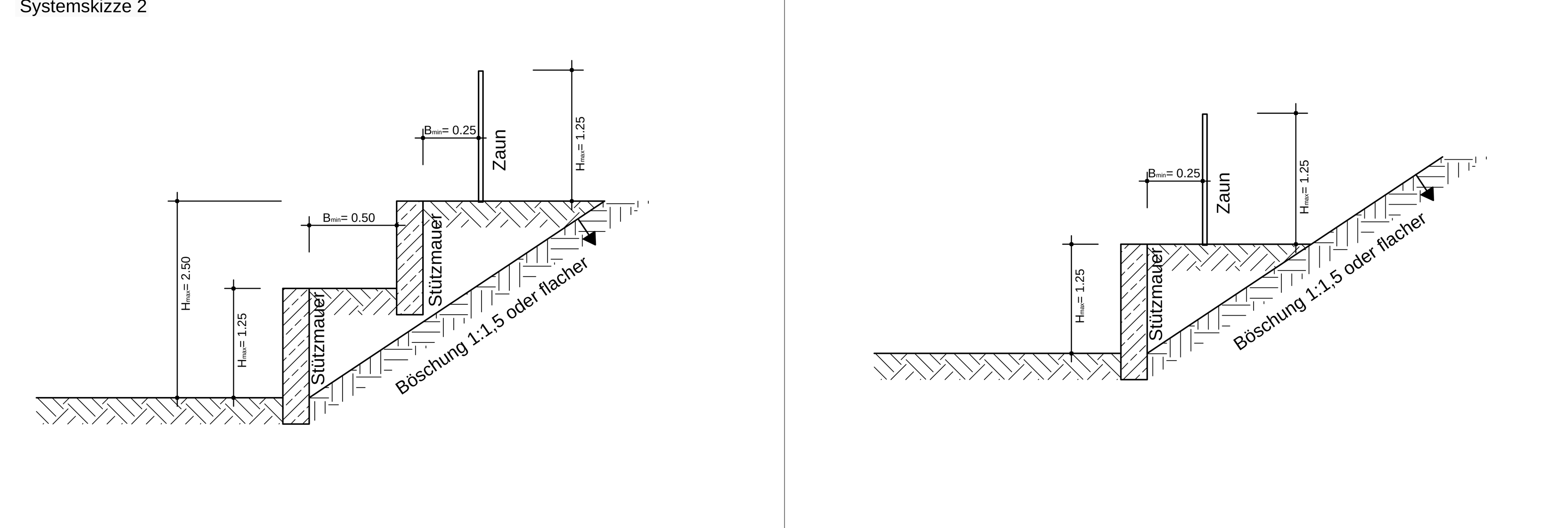
Systemskizze 1

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B



Systemskizze 2



LEGENDE

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schmalenberg"

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

GRZ 0.35 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GFZ 0.7 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
o — offenen Bauweise
FH max: 11,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
E/D — Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung
3 WO — Höchstmaß zulässiger Wohneinheiten
DN 0° - 43° — zulässige Dachneigung

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Wasswirtschaftliche Maßnahme
Entwässerungsrichtung

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
Privat — Private Fläche
Anpflanzen von: Bäume (nicht lagegenau)
Erhalten von: Bäume

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze
10.0 — Maßangaben in Meter

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 FHmax= 11,0 m bzw. FHmax= 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 ist 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 m² 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 m² 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 m² 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 (WasgefStAnlV) 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 abzuschieben 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

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 m² ausgewiesen werden soll (hier: 5.970 m² x 0,45 = 2.686,50 m² [Nettobauland x GRZmax = 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 ausgelegen (§ 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 eingegangen 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.

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde sowie dem Satzungstext mit Begründung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.

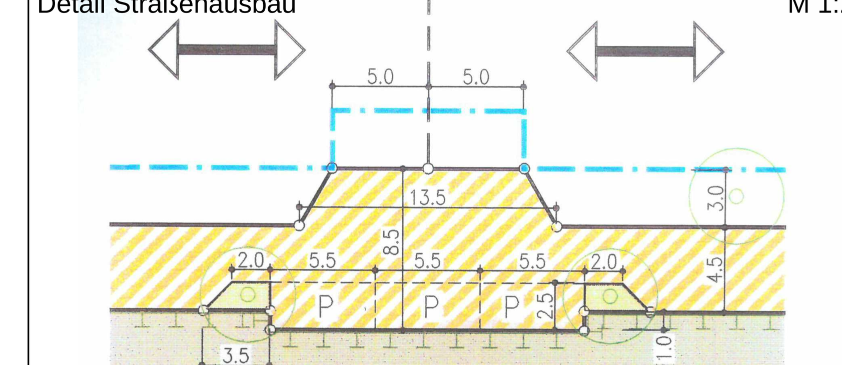
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

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:

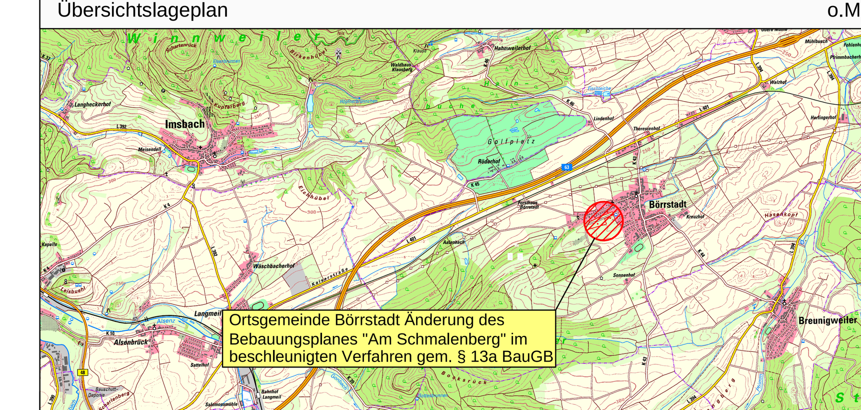
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 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 (GMBl 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.

Detail Straßenausbau — M 1:250



Übersichtslageplan — o.M.



Planungsgrundlagen	Datum	Zeichen
Kataster Grundkarte : UTM Mai 2016 Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)	Mai. 2016	Pen
Bebauungsplan (nachrichtliche Übernahme) Erstellt : ARCADIS / ASAL, Kaiserslautern	März 2001	

Auftraggeber	Auftraggeber: Ortsgemeinde Börrstadt			
	Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schmalenberg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB			
Entwurfsverfasser	Teil: Satzung			
	Bearbeitet: Hei	Datum: November 2016	Maßstab: 1 : 1000 / 250	Beilage: 1.0
	Gezeichnet: Pen Geprüft:	Projekt-Nr.: B 16 037 E/R	Blattgröße: 113,5 / 73	Blatt-Nr.: 1.01

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT
Büroinhaber : Johann Bernhardt - Beratender Ingenieur
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33