



Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier – 5. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Hinweis:

Die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommenen inhaltlichen Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier – 4. Änderung“ sind im Nachfolgenden farblich („gelb“) markiert.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1-23 BAUNVO**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen und
- Nr. 8: Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Mischgebietes werden und somit nicht zulässig sind.

1.3 Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen in der Mitte der Außenwand an der geländemäßig tiefstgelegenen Gebäudeseite. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten.

1.4 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der natürlichen, an das Gebäude angrenzende, Geländeoberfläche und der Oberkante des Gebäudes. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise a (Nutzungsschablone MI₂) ist im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an die Straßenbegrenzungslinie der Seierstraße anzubauen.

~~2.2 Soweit in der Planzeichnung Firstrichtungen vorgegeben sind, sind diese verbindlich festgelegt. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind max. bis zur halben Länge des Hauptfirstes zulässig.~~

2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Flächen für **Nebenanlagen**, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Vor Garagen, die von der Straße „An der Feuerwehrwache“ aus angefahren werden, ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind sowohl auf den dafür explizit vorgesehenen Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen für den **Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses zulässig. Ergänzende Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf der gesamten Fläche zulässig.

~~5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)~~

~~5.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 3 Stadtlinden (Tilia cordata "Greenspire") in der Mindestqualität Hochstamm, 3x v, StU 16-18 cm, zu pflanzen. Von den Standorten kann in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abgewichen werden. Abgehende Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.~~

6. Flächen für **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers und von Fußwegen/Treppen erforderliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützbauwerke (Rückenstützen/Stützmauern) sind auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden. Die betroffenen Flächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 LBAUO RHEINLAND-PFALZ)**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1 Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige, nicht reflektierende Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegel in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen. Als Farbgebung ist rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig.

Im Bereich der Mischbaufläche sind nur Zeltdächer, Satteldächer und gegeneinander besetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° – 45°. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Gebäude mit von 2 Seiten aus nach innen geneigten Pultdächern (Pultdächer sowohl gegen, als auch mit der Hangneigung) sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

1.3 Zur Fassadengestaltung sind keine stark reflektierenden Materialien und Farben zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind – sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden – gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

2.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.3 Freistehende, vom Straßenraum aus sichtbare Abfallbehälter und Müllboxen sind nicht zulässig. Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert, unterzubringen.

C. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß §9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 51 ABS. 4 LWG RHEINLAND-PFALZ)

1.1 Auf allen Baugrundstücken ist zur Rückhaltung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers eine Zisterne anzulegen.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**1. Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnusssämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

4. Hinweise zur Ver- und Entsorgung

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

- **Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH**

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH.

Es wird seitens des Unternehmens auf die folgenden Informationen zum "**Schutz von Gasversorgungs-Anlagen**" hingewiesen und um Einhaltung gebeten:

Flachwurzelnende Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.	
Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse	1,0 m
Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse	2,0m
Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand	0,2 m

Bei einer Parallelführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens	0,4 m
---	-------

Weitere Maßnahmen:

- Die genaue Lage der Gasleitung muss vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.
- In Leitungsnähe ist nur Handsehachtung erlaubt.
- Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.
- Schäden an der Gasleitung oder an der Isolierung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.
- Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen.
- Bei PE-HD-Gasleitungen muss über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.

▪ Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzwegekästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

▪ Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

▪ Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke AG

Es wird seitens des Unternehmens auf die folgenden Informationen zum **Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Richtfunk und Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen** hingewiesen und um Einhaltung gebeten:

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Über das Plangebiet verläuft außerdem teilweise der Korridor einer Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Darüber hinaus weist die Pfalzwerke AG im Hinblick auf **Strom-Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)** auf Folgendes hin:

Bei der Erschließung des Baugebietes sollen bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt werden. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

5. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Hinweise zum Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

7. Hinweis zur Seierbachverrohrung und zum Anschluss von Grunddränagen

- Es ist beabsichtigt, die Verrohrung des Seiergrabens im nördlichen Geltungsbereich zu verändern. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist möglichst an die Seierbachverrohrung anzuschließen.
- Der Anschluss von Grunddränagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Sollte die Kanalisation saniert werden, sind vorhandene Drainagen abzuklemmen.

8. Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Aufgrund des in der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz vorhandenen erhöhten Radonpotentials (40.000 bis 100.000 Bq/m³) mit lokal hohem Radonpotential (> 100.000 Bq/m³) empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für den Bauherrn sein, sich für die der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Bq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

9. Hinweise zur Erreichbarkeit der baulichen Anlagen

- Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. DIN 14090 zu beachten und umzusetzen. Die geplante Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten. Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichtprofil beachten) vorhanden sein. Die geplanten Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.
- Die erforderlichen Kurvenradien für die Feuerwehr sind auf den gesamten geplanten Straßenverlauf anzuwenden.
- Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten.
- Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Aufgrund der textlichen Festsetzungen im gegenständlichen B-Plan, wird davon ausgegangen, dass keine Gebäude mit einer Rettungshöhe von > 8 m errichtet werden, welche über ein Hubrettungsfahrzeug zu erreichen sein müssen. In Zweifelsfällen ist die Brandschutzdienststelle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

10. Hinweise zum Löschwasserbedarf

- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist der Löschwasserbedarf mit mind. $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.
- Der Abstand zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßenlänge (Abwicklung bzw. Laufflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und Hydrant darf 75 m (Abwicklung) nicht überschreiten. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden. Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

11. Hinweise zur Außengebietsentwässerung / Starkregenvorsorge

- In der Karte 5 des Hochwasserinfopaketes „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ ist der Bereich des Seierbachs (Gewässer III. Ordnung) als Tiefenlinie mit potentiellen Überflutungsbereichen dargestellt. Der Bach ist im Geltungsbereich der 5. Änderung verrohrt. Bei Starkregen und Überlastung der Verrohrung kann ein oberflächlicher Abfluss nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz werden entsprechend hochwasserangepasste Bauweisen (bspw. Keine bodengleichen Öffnungen) empfohlen.
- Es wird weitergehend darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz jede Person verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

12. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen

- Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind zu vermeiden, da solche keine ökologische Wertigkeit besitzen und durch ein Aufheizen im Sommer das Kleinklima im Planungsgebiet eher negativ beeinträchtigen.
- Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Münchweiler, den

.....

Christoph Stumpf
(Ortsbürgermeister)



Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier – 5. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Münchweiler an der Alsenz

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss.....	2
B. Aufstellungsbeschluss	2
C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB	3
D. Grundlagen	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes	4
3. Bestandssituation.....	4
E. Vorgaben übergeordneter Planungen sowie fachplanerische Vorgaben und sonstige Rahmenbedingungen	5
F. Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen.....	5
G. Begründung der Bebauungsplanänderung	5
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
H. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6

VORBEMERKUNG

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes "Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier" und der Begründungen zur 1., 2., 3. und 4. Änderung dieses Bebauungsplanes zu verstehen.

A. PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz wurde nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt. Er wurde im Laufe der Jahre durch vier Änderungen modifiziert. Die letzte Änderungsplanung „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier – 4. Änderung“ erhielt ihre Rechtsverbindlichkeit am 18.10.2006.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ ergibt sich daraus, dass die bislang unbebauten Grundstücke Flur 174/17 und 174/18 einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Der konkrete Änderungsbedarf wird in der Erhöhung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe sowie der Ausweitung der zulässigen Dachneigung gesehen.

Es liegt bereits eine konkrete Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers der Flurstücke 174/17 und 174/18 vor, wonach eine Gebäudehöhe von 9,40 m, eine Traufhöhe von 7,20 m sowie eine Dachneigung von 25° geplant ist. In diesem Zuge hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen die Änderungsinhalte auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans auszuweiten und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Durch die beabsichtigten Änderungen wird der Wille der Gemeinde nach einer Erhöhung der Dichte und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausgedrückt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung hat sich der Gemeinderat ebenso dafür entschlossen weitere Anpassungen der getroffenen Festsetzungen an die derzeitige Bestandssituation vorzunehmen sowie die Katastergrundlage zu aktualisieren.

Zur Umsetzung der geschilderten Planungsvorhaben bedarf es, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, der Aufstellung eines Bebauungsplans in einem förmlichen Verfahren. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m § 13 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Die Änderung hat keine Auswirkung auf landespflegerische Aspekte.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 26.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Änderungsbebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ einschließlich seiner 1., 2., 3. und 4. Änderung,
- Abfrage LANIS RLP¹
- Genehmigte Bauanträge der Grundstücke 174/11 + 174/12, 174/14 und 174/15
- Bauvoranfrage für das Grundstück 174/17 + 174/18

¹ LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php, abgerufen 05/2020

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Münchweiler zwischen der Straße "Bornacker" und der Seierstraße.



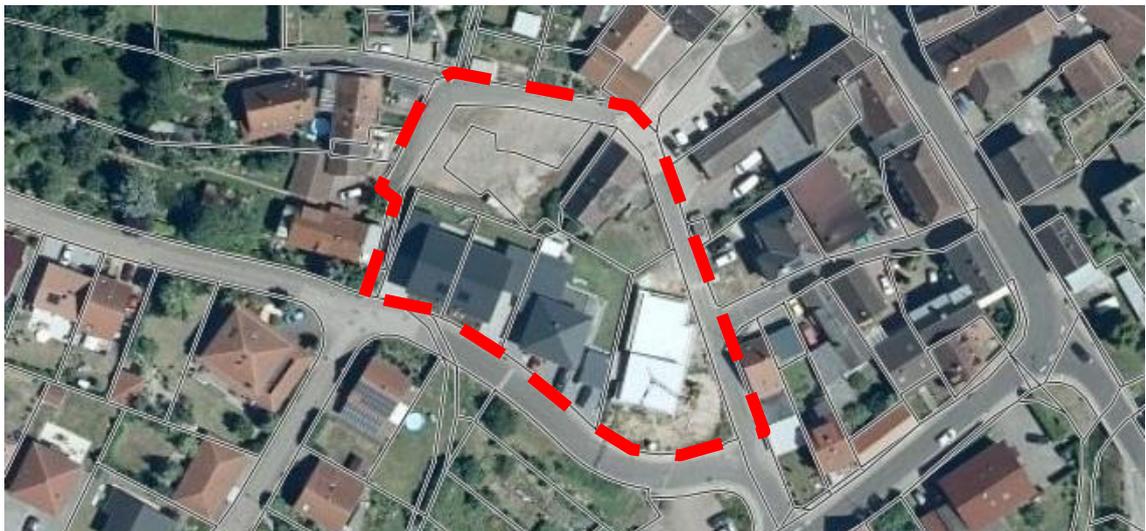
Lageplan des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb der Gemeinde Münchweiler an der Alsenz (Quelle: LANIS RLP, abgerufen 05/2020)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500. Die Gebietsgröße beträgt ca. 3.700 m².

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Siedlungsflächen der Ortslage von Münchweiler an der Alsenz. Die Flächen 174/17 und 174/18 sind unversiegelt und weisen nahezu keine Grünelemente auf.

Die übrigen Parzellen im Geltungsbereich sind bereits durch Wohnhäuser bebaut.



Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gekennzeichnet) zum Bebauungsplan „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier – 5. Änderung“ (Quelle Luftbild: LANIS RLP, abgerufen 05/2020)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN SOWIE FACHPLANERISCHE VORGABEN UND SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Berücksichtigung von übergeordneten Planungen, fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird auf die Inhalte der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelhütte, Bornacker, Seier“ sowie seiner vier Änderungen verwiesen.

Durch die vorgesehene Änderung werden diese Vorgaben weder berührt, noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

Aktuelle Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. LANDESPFLERISCHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorstehend erläuterten Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs- Ausgleichsbilanz, sodass keine abwägungserheblichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden. Durch die Planänderung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung des Bodens.

Da der Landschaftsplan zum Bebauungsplan (vormals: landespflegerischer Planungsbeitrag) bereits im Aufstellungsverfahren für den Ursprungsplan in den Bebauungsplan integriert wurde bzw. im Zuge bisheriger Änderungsverfahren angepasst wurde, wird im vorliegenden Fall auf eine Anpassung des Landschaftsplanes verzichtet.

G. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen die Änderungsinhalte auf alle Grundstücke im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans auszuweiten und diesen entsprechend anzupassen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erhöhung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe werden vorgenommen, um die Ausnutzbarkeit der bislang unbebauten Grundstücke Flur 174/17 und 174/18 zu erhöhen und in diesem Zusammenhang die Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen. Durch diese Änderungen wird gleichzeitig der Wille der Gemeinde nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausgedrückt.

Die im Bebauungsplan bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird daher um 0,90 m erhöht und entspricht damit der Gebäudehöhe der höchsten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken 174/11 und 174/12.

Die im Bebauungsplan bislang festgesetzte maximale Traufhöhe wird um 2,20 m erhöht.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bislang im Bebauungsplan vorgegebenen Firstrichtungen werden im Rahmen der Änderungsplanung nicht übernommen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu erhöhen. Ein städtebaulicher Grund zum Erhalt dieser Festlegungen liegt nicht vor.

Gleichwohl dient auch die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 174/17 und 174/18 zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sowie der Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Die übrigen Baugrenzen im Plangebiet werden darüber hinaus auf Grundlage des aktuellen Katasters in Form von baukörperähnlichen Festsetzungen an den Gebäudebestand angepasst.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Es werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Einhaltung eines Stauraums von 5 m vor Garagen, welche von der Straße „An der Feuerwehrwache“ angefahren werden, soll vor allem dazu dienen die nahegelegenen Kreuzungsbereiche der Verkehrsflächen freizuhalten, sodass der Verkehrsfluss möglichst nicht eingeschränkt wird.

Sonstige Festsetzungen zur Bestandsanpassung

Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung folgende Änderungen zur Anpassung an den derzeitigen Bestand vorgenommen, um die entsprechenden Nutzungen auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern:

- Für das Flurstück 174/14 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehrhaus gemäß dem Bestand festgesetzt. Die in diesem Bereich dargestellte öffentliche Parkfläche wird nicht länger als Planungsziel verfolgt. Ebenso erfolgt die Herausnahme der Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, da dieser Bereich auch in Zukunft durch die Feuerwehr als Parkfläche genutzt werden soll.
- Die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets wird durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ersetzt. Der Fußweg wird im Zuge dessen gemäß dem realen Verlauf begradigt.

Hinsichtlich der sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte keine Änderung der formulierten Festsetzungen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die konkrete Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers der Flurstücke 174/17 und 174/18 sieht eine Dachneigung von 25° vor. Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, die Ausweitung der zulässigen Dachneigungsgrade von ehemals 30-45° auf 20-45° für das gesamte Plangebiet zu übernehmen, um so die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu steigern.

In Bezug auf die Dacheindeckung ist festzuhalten, dass die zulässige Farbgebung entsprechend der vorhandenen Dachfarbtöne aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets angepasst und somit auf ein größeres Farbspektrum erweitert wird.

Hinsichtlich der sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte keine Änderung der formulierten Festsetzungen.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt einen Beitrag für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung dar. Sie dient damit der Verringerung der zusätzlichen Inan-

spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich und entspricht somit auch dem in § 1 a BauGB postulierten Ziel Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch die nachbarschützenden Belange: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers. In diesem Zusammenhang ist auch § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO mit dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe hat keine Auswirkungen auf nachbarschützende Belange.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird weder zusätzlicher Boden versiegelt, noch Gehölze gerodet. Demzufolge ist durch die vorliegende Änderung keine Betroffenheit von Belangen des Umweltschutzes zu erwarten.

Sonstige wesentliche Auswirkungen auf die - durch die übrigen Festsetzungen weiterhin gewährleistete - geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die Änderungsplanung nicht verursacht. Auch Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffenen Änderungen nur unwesentlich berührt.