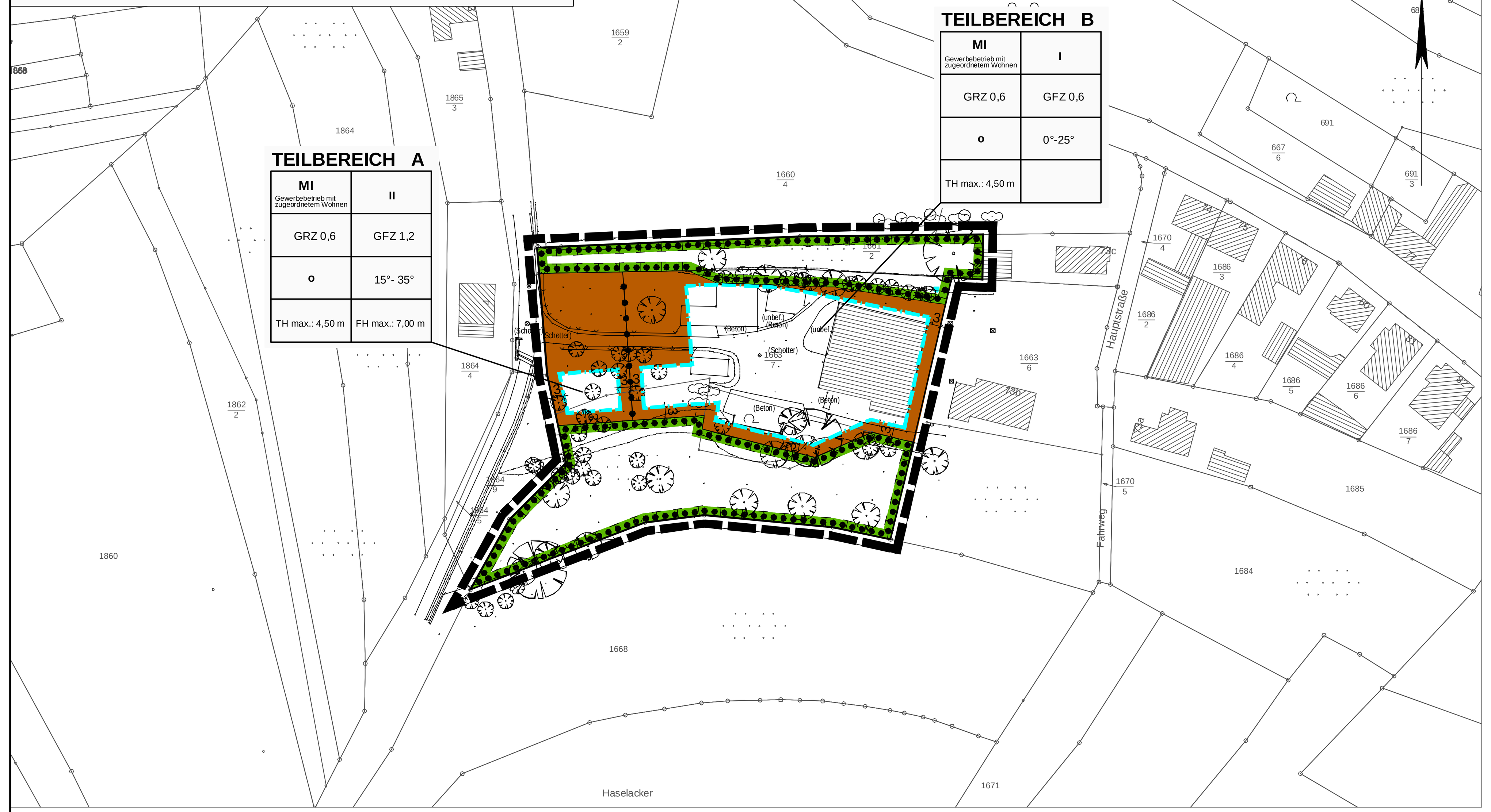
1. Geltungsbereich
Bebauungsplan "Unter dem Haselacker" M 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt, indem die besondere Zweckbestimmung der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nur dem „Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen“ dienen darf. Weitere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten des Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauNVO aufgrund des Vorhabensbezuges des Bebauungsplanes nicht zulässig und somit als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

a. Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:
Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)
Geschoßflächenzahl : 1,2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : II

a. Die maximale Firsthöhe wird im Teilbereich A auf 7,00 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

b. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Teilbereich A auf 4,50 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

c. Für den Teilbereich B gilt entsprechend der Planzeichnung:
Grundflächenzahl : 0,6 (GRZ)
Geschoßflächenzahl : 0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : I

d. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Teilbereich B auf 4,50 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße „Westerberg“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen (Erschließungsstraße) Gebäudefront.

c. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO)

a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

b. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Kunden- und Besucherparkplätze, sowie Stellplätze für den Eigenbedarf sind ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

b. Bei Garagen / Carports, die direkt vom öffentlichen Verkehrsraum angefahren werden, muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen und entsprechend der Bestandssituation über die bestehende Hausanschlussleitung des Regenwasserkanals in der Straße „Am Westerberg“ abzuleiten. Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, der mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, ist eine geeignete Rückhaltung mit ausreichender Dimensionierung vorzusehen.

b. Das Schmutzwasser wird über eine bestehende Hausanschlussleitung der öffentlichen Kanalisation (Hauptstraße) zugeführt.

c. Das mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernis gemäß § 61/62 LWG soll über Maßnahmen der naturnahen Gewässerunterhaltung an der Pfrimm (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des Pfrimmerhofes oder durch eine zweckgebundene Ablösezahlung an die VG-Werke Winnweiler erbracht werden.

Hinweis: Für den Mehrabfluss des Niederschlagswassers, das mit der Bestandserweiterung bzw. der zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes einhergeht, wird gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ein Speichervermögen von mind. 1 m³ erforderlich. Die Niederschlagsrückhaltung soll über eine Zisterne (mit Brauchwassernutzung) erbracht werden.

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

a. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Planbereich dürfen Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichem Maße (fahrdynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.

c. Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu gewährleisten, die zudem nicht einzufrieden sind.

d. Die Einbindung des Plangebietes in das übrige Siedlungsgefüges ist durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Abstandsfläche im Sinne des Immissionsschutzes und Sichtschutz zu gewährleisten.

e. Die Parzelle mit der Flurstücksnummer 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof wird als Ersatzfläche E1 zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Streuobstwiese herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften.

A 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 auf dem Flurstück 1991 in der Gemarkung Sippersfeld am Pfrimmerhof sind 16 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

A 13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die nördlich und südlich des Mischgebietes bestehenden Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetz zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen dürfen nur heimische Laubbäume unter Berücksichtigung der Pflanzliste im Anhang des Bebauungsplan verwendet werden. Eine Bebauung, Geländeregulierung und Nutzungsänderung der gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist nicht zulässig. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

b. Für die nördlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass hier keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden dürfen um den bestehenden Gehölzbestandes zu schützen.

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

a. Abböschungen und oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung vom 1:1,5 oder flacher anzulegen.

B Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.

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. Dachform:
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer).

Bei gegeneinander versetzten Dächern (Doppelpultdächer, versetztes Pultdach, versetztes Satteldach) darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten.

b. Dachneigung:
Im Teilbereich A sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen von 15°-35° zulässig. Im Teilbereich B sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis max. 25° zulässig.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze

a. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.

c. Mülltonnenabstellplätze in den Vorgärten sind gestalterisch durch Bepflanzung oder bauliche Elemente so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

B 3. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern.

b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler
Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei derzuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetztes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Dankmalpflege.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

C 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, dass außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3. Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die „Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) vom 1. Februar 1996, zuletzt geändert am 25. Februar 2010, GVBl. S. 52 wird hingewiesen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

C 4. Baugrund / Radon
Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Es wird ergänzend eine Baugrunduntersuchung mit separaten Gründungsmaßnahmen empfohlen.
Die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet sind zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon erhöht (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vorkommen kann. Hier sind auch Überschreitungen dieser Richtwerte (>100 kBq/cbm) an tektonischen Bruchzonen und Kluftzonen denkbar. Es werden vor einer weitergehenden Bebauung des Plangebietes individuelle und objektorientierte Untersuchungen hinsichtlich der tatsächlichen Radonbelastung empfohlen um gezielt bauliche Schutzvorkehrungen zu vereinbaren. Entsprechende objekt-optimierte Vorsorgekonzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden. 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 auch 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 5. Ausgleich der Wasserführung
Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o. ä. unterstützt werden.

C 6. Regenwassernutzung
Es wird angestrebt, je Hauptgebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser zugeführt werden kann.

C 7. Ver- und Entsorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern bzw. den betroffenen Betriebsabteilungen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Rechtzeitig, d.h. mindestens 6 Monate, vor Baubeginn sind alle Arbeiten, die die Erschließung des Plangebietes betreffen, mit den berührten Versorgungsträgern im Sinne wirtschaftlicher und stadtgestalterischer Interessen abzustimmen. Die Versorgungsträger sind an der Ausführungsplanung zu beteiligen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nördlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden dürfen um den bestehenden Gehölzbestandes zu schützen.

C 8. Schutz des Mutterbodens
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

C 9. Brandschutz
Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen. Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

C 10. Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften
Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jackobstraße 29, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden. Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler empfohlen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Sippersfeld, den ....
Für die Ortsgemeinde

....
Kolb, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“.

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Haselacker" in der Ortsgemeinde Sippersfeld ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich am 31.08.2011 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Am 31.08.2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 23.08.2011 (Donnerstag) bis einschließlich 10.10.2011 (Montag) lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 23.08.2011 (Donnerstag) beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 10.10.2011 (Montag) gebeten. 6 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.2013 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.03.2013. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 25.07.2013 (Donnerstag) bis einschließlich 26.08.2013 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2013 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 09.07.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 16.09.2014 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 16.09.2014 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Nach Mitteilung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde) mit Schreiben vom 15.12.2014 konnte der Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ in der vorliegenden Fassung nicht genehmigt werden, da Fehler in der Bekanntmachung zur Offenlage (fehlende Darstellung der umweltrelevanten Informationen) und im Abwägungsvorgang (Nichtbeachtung eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde) erfolgten. Zur Planheilung musste die Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Der Ortsgemeinderat Sippersfeld hat am 24.03.2015 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Unter dem Haselacker“ vom 16.09.2014 aufgehoben und die Wiederholung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.05.2015 (Donnerstag) bis einschließlich 08.06.2015 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2015 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 27.04.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 24.09.2015 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 24.09.2015 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ____________ zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom _________ Az.: ___________________genehmigt.

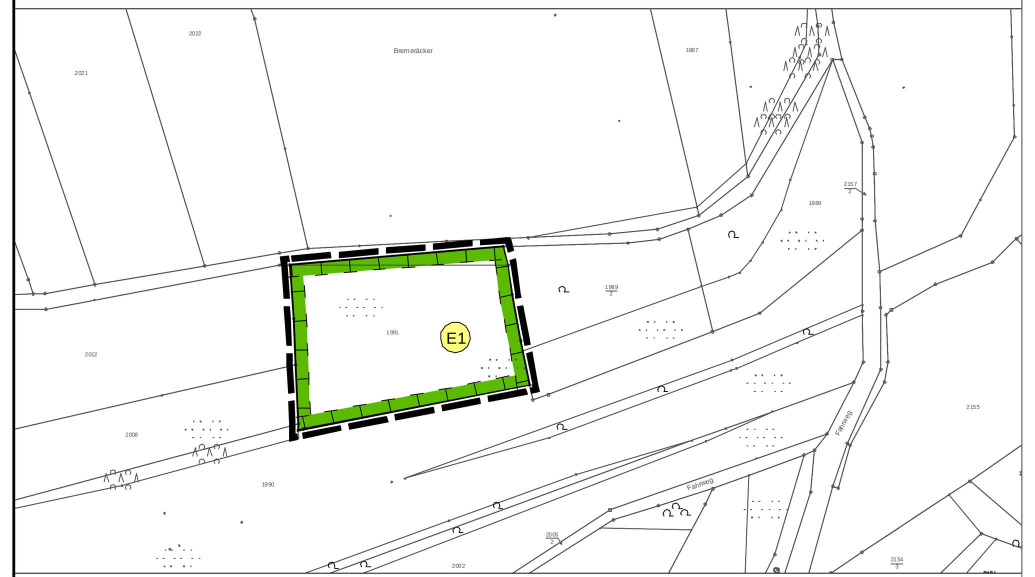
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____________im Amtsblatt Nr. ______________ mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

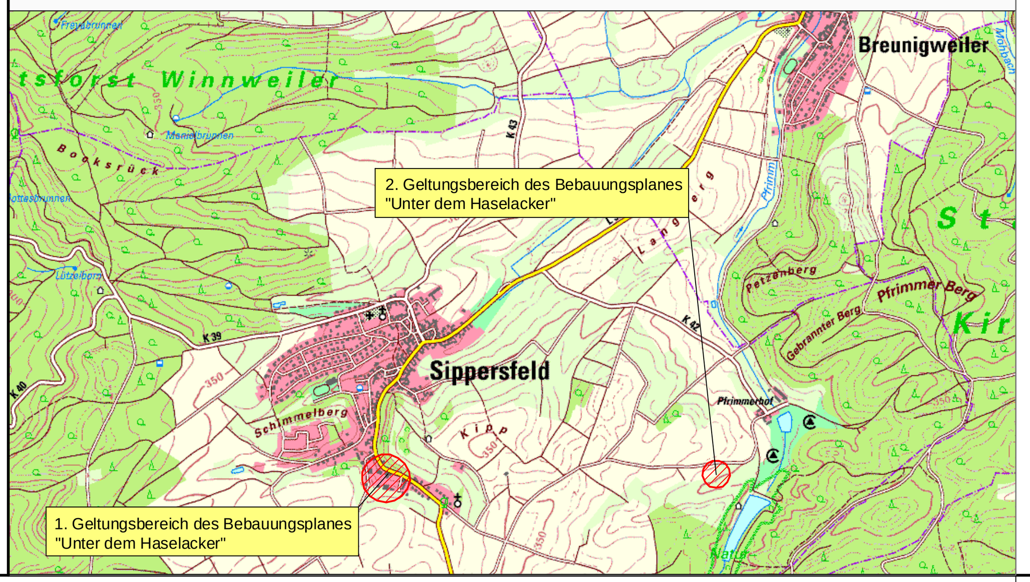
Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Unter dem Haselacker“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen wurden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 is;
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), das zuletzt durch die Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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).
- Landesstraßengesetzt Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) 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,
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. April 1998, das zuletzt durch Artikel 1 zur Änderung abfallrechtlicher Vorschriften vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163) geändert worden ist,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBI. S. 245), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. S. 143) geändert worden ist;
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBI. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2794) geändert worden ist.

2. Geltungsbereich
Ersatzfläche E1, Parzelle 1991 am Pfrimmerhof M 1 : 2000



Übersichtslageplan M 1 : 25 000



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Besonderer Nutzungszweck(§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Gewerbebetrieb mit zugeordnetem Wohnen

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

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse
TH max: 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH max: 7,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß
15°- 35°	Dachneigung

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

10.0 — Maßangaben in Meter

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)

Auftraggeber	Auftraggeber: WH Feuerfesttechnik, Sippersfeld über Ortsgemeinde Sippersfeld			
	Projekt: Bebauungsplan "UNTER DEM HASELACKER"			
Entwurfsverfasser	Teil: Satzung			
	Bearbeitet: Hei	Datum: Oktober 2015	Maßstab: 1:1000	Beilage: 1.0
	Gezeichnet: Pen Geprüft:	Projekt-Nr.: S 15 004 E/R	Blattgröße: 113.5 / 59.4	Blatt-Nr.: 1.01

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