

| | |
|-----|----------|
| WA | II |
| 0,3 | 0,6 |
| | 0° - 45° |

Wichtiger Hinweis:
Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB müssen maßnahmenbezogen für das jeweilige Grundstück nachgewiesen werden.
Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen ist zwingend zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass Rhld.-Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 28.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06.11.2003

LEGENDE

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Geschossflächenzahl

Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8

Grundflächenzahl

0,4 Dezimalzahl; z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Nutzungsschablone, Planleit und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

private Grünfläche

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

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

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Vermaßung, z. B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 - Gebietsart
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe/Firsthöhe
 - 3 - Grundflächenzahl
 - 4 - Geschossflächenzahl
 - 5 - Bauweise
 - 6 - Dachneigung

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen)

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Mit der Bekanntmachung tritt diese Ergänzungssatzung in Kraft.
Dieser Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 Satz 4 BauGB beigelegt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden für den oben genannten Geltungsbereich in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 werden für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Staffelgeschosse werden als unzulässig festgesetzt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Die Bauleite und Abstände zu den Verkehrs- und sonstigen Anlagen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im zeichnerisch abgegrenzten Bereich werden durch Gewerbegebietsimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB tags und 40 dB nachts in Teilbereichen überschritten.

Aus diesem Grund dürfen Wohngebäude im betroffenen Bereich an den zu den südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zugewandten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) keine offenbaren Fenster besitzen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkon bzw. Loggien) sind ausschließlich von den Lärmquellen abgewandt an der Nordseite der zukünftigen Wohngebäude anzuordnen. An den Gebäudefassaden, an denen die Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht eingehalten werden können, können die Außenwohnbereiche als fest verglaste Loggien, Wintergärten etc. realisiert werden.

Hier von kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Geräuschimmissionen vorliegen. Dies kann beispielsweise durch eine Winkelbauweise erreicht werden, womit durch eigene Bauteile abgeschirmte Bereiche entstehen können. Alternativ können fest verglaste Vorsatzschalen vor offenbaren Fenstern eine ausreichende Pegelminderung erbringen (z.Bsp. Hamburger Fenster).

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die 10,0 m breite private Grünfläche zwischen der südlichen Baugrenze und dem Straßenrand der L 390. In diesem Bereich können nur ausnahmsweise Anlagen bis zu einer Breite von 5,0 - 7,0 m gestattet werden, die der Erreichbarkeit der Baufelder dienen (Grundstückserschließungen).

8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlüsseleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. 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 frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlüsseleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

9. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Begründung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

Die unbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche (private Grünfläche) dient dem Erhalt des ca. 10,0 m breiten gehölbewachsenen Grünstreifens entlang der L 390 und insofern zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vernetzungsfunktion.

Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nachfolgende Tabelle enthält die jeweils maximal mögliche Versiegelung der innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gelegenen Grundstücke.

| Flurstücksnummer | Größe des Baufensters | Eingriffsermittlung: | |
|------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|
| | | Fläche Baufenster x (GRZ + 50%) in m² | |
| 569/2 | 550 m² | 247,50 m² | |
| 568/1 | 515 m² | 231,75 m² | |
| 567/3 | 615 m² | 276,75 m² | |
| Gesamt | 1.680 m² | 756 m² | |

Der für das jeweilige Grundstück ermittelte potentielle Eingriff ist sukzessive, also maßnahmenbezogen auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen privatrechtlicher Verträge zu sichern. Mit den Maßnahmenträgern sind entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen abzuschließen.
Der Ausgleich hat in äquivalenter Weise zum Eingriff zu erfolgen und ist mit Einreichung der Baugenehmigungunterlagen entsprechend nachzuweisen.

10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die häuslichen Schmutzwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Anlagen sind soweit möglich auf dem Grundstück zurück zu halten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Rückhaltung kann durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung gewährleistet ist. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen sind an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 88 Abs. 6 LBauO werden für den Geltungsbereich folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen

1. Dachformen / Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig.

Erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

3. Fassaden / Außenwandflächen

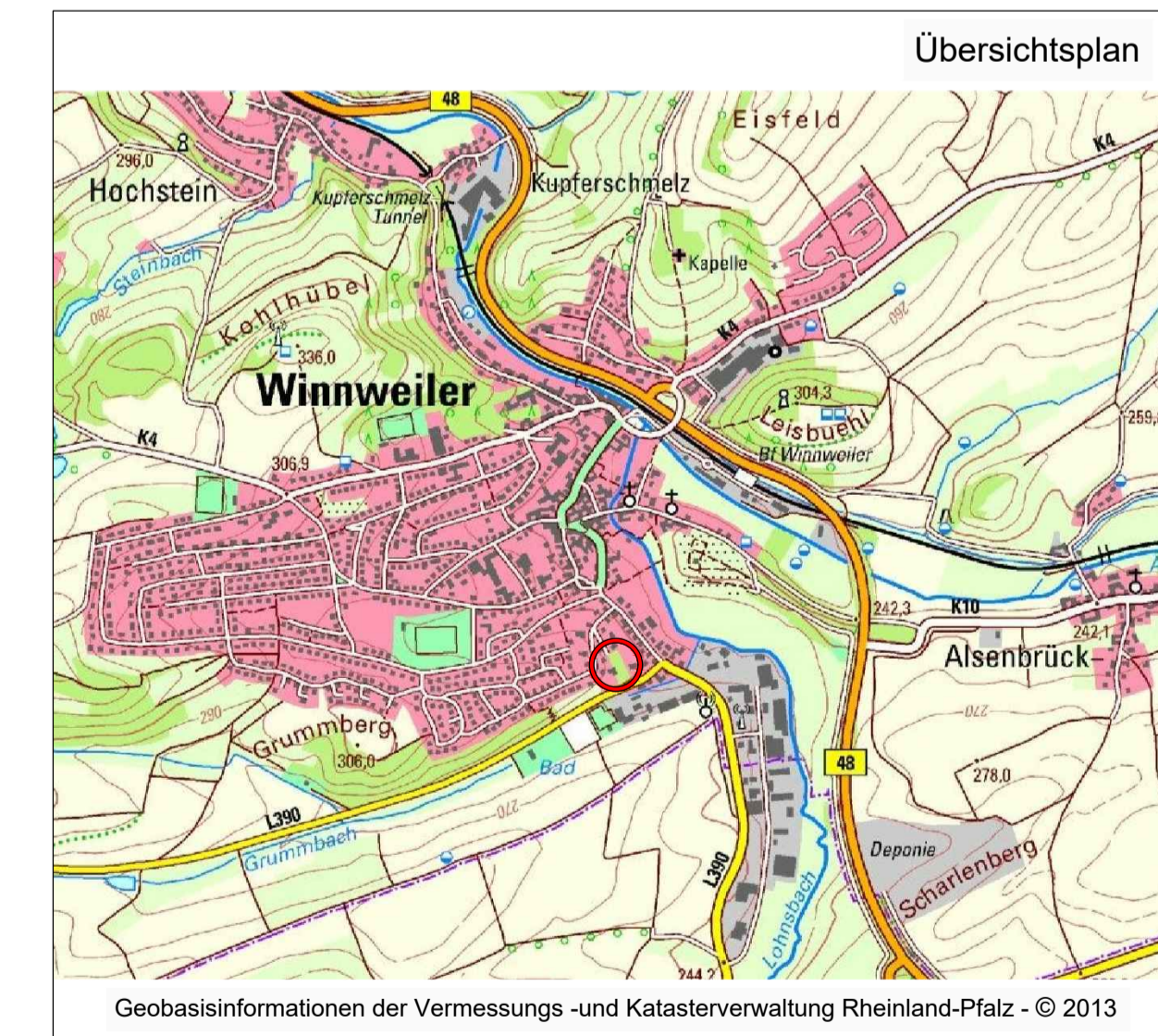
Für die Außenwände von Gebäuden sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig. Glasierte und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB 07.11.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss § 2 Abs 1 BauGB 04.03.2020
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs 2 BauGB 07.11.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 04.03.2020
- Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2020
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom: 11.03.2020 bis 16.03.2020
pandemiebedingte Unterbrechung: 17.03.2020 bis 19.05.2020
fortgesetzt: 20.05.2020 bis 17.06.2020
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung der Abwägung 23.06.2021
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Winnweiler als Satzung beschlossen 23.06.2021
- Ausfertigungsvermerk
Winnweiler, den _____
Ortsbürgermeister
Rudolf Jacob
- Öffentliche Bekanntmachung
Winnweiler, den _____
Ortsbürgermeister
Rudolf Jacob

Die beigefügten textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Winnweiler "Am Schwimmbad" Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB



| | | | | | |
|------------------------|---|------------|------------|--------------|------------|
| Der Bauherr: | Bauherr: Ortsgemeinde Winnweiler | | | | |
| Der Entwurfsverfasser: | Projekt: Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V.m. § 13 Abs. 2 BauGB "Am Schwimmbad" | | | | |
| M.Sc. M. Zettl | Teil: Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB | | | | |
| | Zeichen | Datum | geändert | Maßstab | Beilage |
| | aufgenommen | Zeichen | Datum | 1:1000 | |
| | bearbeitet | Ze | 24.06.2021 | | Blattgröße |
| gezeichnet | Ma | 24.06.2021 | | Kostenstelle | Blatt Nr. |
| geprüft | | | | | |
| Koordinatensystem | Kartengrundlage: | | | | |

