

Satzung

Ortsgemeinde Schweisweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler

2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung
"Zeilgraben Teil B"
im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Aufgestellt: Rockenhausen, im August 2022

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Schweisweiler
über Verbandsgemeinde Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler
- Projekt** : 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Zeilgraben Teil B"
im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB
- Erstellt durch** : mb.ingenieure GmbH
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen Begründung	

Ortsgemeinde Schweisweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler

2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung
"Zeilgraben Teil B"
im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung

Schweisweiler, den

Entwurfsverfasser:

.....
Ortsbeigeordnete Bärbel Six
Ortsgemeinde Schweisweiler

.....
mb.ingenieure GmbH
Rockenhausen

Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- A 11. Öffentliche und Private Grünfläche
- A12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
- B 3. Werbeanlagen

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 6. Brandschutz / Trinkwasser
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Erdwärme
- C 9. Kampfmittel
- C 10. Siedlungsentwässerung
- C 11. Schutz des Mutterbodens
- C 12. Bodenordnung
- C 13. Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Hinweise

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zeilgraben Teil B“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021

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

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 3 Abs. 1 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO wie:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets gewahrt bleibt.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO wie:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- nicht zulässig im Baugebiet sind.

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- Grundflächenzahl : 0,3 (GRZ)

Geschossflächenzahl : 0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse : II

- b. Für die Höhenlage der Baukörper sind die Traufhöhen (TH) bestimmend.

Teilbereich A: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 8,50 m (bergseits) und 6,50 m (talseits) bezogen, gemessen ab den Eckgrundstücken am Spielplatz in der Straße „Schinnkopp“ bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 23° - 43° bei Gebäuden nicht überschreiten.

Teilbereich B: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 6,50 m (bergseits) und 4,50 m (talseits) bezogen auf die fertige Straßenhöhe bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 43° bei Gebäuden nicht überschreiten.

- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

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

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, wenn nicht mehr als 30 % der betreffenden Außenwand des Gebäudes von dieser Abweichung betroffen ist.

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

- a. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Auf den Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c. Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (bspw. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig, die eine Länge von 12,00 m nicht überschreiten dürfen.

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

Je Wohngebäude wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

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

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Ortsstraße „Am Schinnkopp“ und „Hintergass“ als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.
- b. Darüber hinaus wird im südlichen Bereich abgehend von der Verkehrsfläche „Am Schinnkopp“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Plangebiet festgesetzt.
- c. Entsprechend der Planzeichnung wird der öffentliche Parkplatz im Bestand weiterhin festgesetzt.

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

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der

Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung oder Änderung dieser Leitungen sowie die Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut 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. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Auf den privaten Grundstücksflächen ist als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- e. Der auf der gekennzeichneten Fläche vorhandene Gehölzriegel wird entsprechend der Planzeichnung im Bestand mit 5,00 m festgesetzt. Dieser darf nicht gerodet werden und ist dauerhaft zu erhalten. Zudem wird die Mindesthöhe von ca. 2,00 m im Bestand festgesetzt.
- f. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig.
- g. Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung der Verbotsverletzung gem. § 44

Abs. 5 BNatschG in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Als 1. Vermeidungsmaßnahme (V_{art} 1) ist die Rodung von Gehölzen/Baufelddräumung nur in den Winterhalbjahr vor der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt. Darüber hinaus ist als 2. Vermeidungsmaßnahme (V_{art} 2) eine Vergrämung vor Baubeginn notwendig. Als Vermeidungsmaßnahme 3 (V_{art} 3) sind drei Flachkasten (Flem-Quartier) im unmittelbaren Umfeld an geeigneten Starkbäumen anzubringen. Als 4. Vermeidungsmaßnahme (V_{art} 4a und 4b) ist zum einen ein Vogelkasten für Hohlenbrüter und zum anderen zwei Vogelkasten für den Wendehals im Umfeld und Randbereich des Friedhofareals anzubringen.

Hinweis: Genauere Angaben zu den genannten Maßnahmen sind aus dem Kapitel E 7. bzw. der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu entnehmen.

- h. Es dürfen nur Gehölze auf den Grundstücken 509 und 510 entfernt werden, wobei der Erhalt eines Heckenstreifens zu berücksichtigen ist. Insbesondere ist der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Gehölzbestand auf der im Plan dargestellten, 5,00 m breiten und ca. 25,00 m langen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach den einschlägigen Schutzbestimmungen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) vor Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.
- i. Bei allen Vorhaben, die innerhalb des 10-m- Schutzstreifens der beiden Gewässer umgesetzt werden sollen, ist nach die § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz (LWG) die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.
- j. Der 10,00 Meter- Bereich des Gewässer III. Ordnung „Zeilgraben“ ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktionen des Gewässers gewährleisten zu können. Darüber hinaus haben die bereits bestehenden Gebäude Bestandsschutz und sind von der Maßnahme nicht betroffen. Entlang des Gewässer III. Ordnung ist im Teilbereich jedoch ausnahmsweise jeweils ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen, der von jeglicher Bebauung, Auffüllung und festen Einzäunung freizuhalten ist

A 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Auf den Flächen die mit einer Bindung für Bepflanzung gekennzeichnet sind, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die bestehenden Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes entsprechend zu schützen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die einschlägigen Schutzbestimmungen und Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) sind zu beachten und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vor Beeinträchtigung im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.

A 11. Öffentliche und Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

A 12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

In der Planurkunde wird eine mit LR1 gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Sicherung der Kanalleitung festgesetzt. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugebieterschließung festgelegt. Die Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 1,5 m zu sichern. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Winnweiler bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

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

Hinweis:

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

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

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 23° — 43° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

b. Dacheindeckung:

Grundsätzlich soll sich die Dacheindeckung an der bestehenden Bebauung orientieren.

c. Dachaufbauten:

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbare Energien, wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie, zulässig. Dachaufbauten sind nur bei einer Neigung über 30° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

b. Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden.

Teilbereich A: Mauerwerk o. ä. ist nur auf eine Höhe von 2 x 1,25 m und einem Versatz von 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf

2,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der obersten Mauer ein 1,00 m hoher Zaun zu errichten.

Teilbereich B: Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzäunen o. ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Mauerwerk o. ä. ist zu verputzen oder mit Naturstein auszuführen. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Lattenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

B 3. Werbeanlagen

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

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

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

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

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

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

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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

Das Kulturdenkmal „Grabmal Matthias Hafen“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Von einer Beeinträchtigung ist aktuell jedoch nicht auszugehen.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

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

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkennung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums

für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV)) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

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

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

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

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der

mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

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 Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7 Sonstige Unklarheiten

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

C 8 Erdwärme

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

Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen

Aus energetischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen zur alleinigen Deckung des Heizbedarfs nur bei Häusern mit reduzierten Heizlasten (Niedrigenergiehäusern) sinnvoll.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten

C 9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive

Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Die Verbandsgemeinde Winnweiler hat für das gesamte Verbandsgemeindegebiet eine Luftbildauswertung zur Beurteilung der Kampfmittelsituation und insbesondere einer möglichen Belastung mit Bombenblindgängern durchgeführt.

Im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei dort ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen sind aus kampfmitteltechnischer Sicht für das vorliegende Plangebiet keine weitere Maßnahmen erforderlich.

Allerdings ist zu beachten, dass die Ortsgemeinde Schweisweiler im Allgemeinen unter der Kategorie 2 fällt, was bedeutet das ein Handlungsbedarf bei den auftretenden Verdachtsobjekten in dem jeweiligen betroffenen Teilbereich zu beachten ist.

Für die Überprüfung auf Kampfmittel durch eine Fachfirma für Kampfmittelräumung (§ 7 SprengG) wird beispielsweise die folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Sondierung bzw. Freimessung der Verdachtsobjekte (im Vorgriff zu den Baumaßnahmen aller Voraussicht nach auf den unbebauten Freiflächen möglich) mit einem geeigneten Differenzmagnetometer; falls notwendig, Aufgrabung der Verdachtsobjekte und Bergung der Kampfmittel
- oder kampfmitteltechnische Aushubüberwachung („baubegleitende Baggeraufsicht“) für jeden Bauabschnitt (Abräumen der Oberfläche, Herstellen der Baugrube) und zusätzlich Sondierung der Baugrubenwände und -sohle aufgrund der Baustellen- und Verkehrssituation Beurteilung Kampfmittelsituation BV Verbandsgemeindegebiet Winnweiler Auftraggeber: Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler Seite 19 Schutzvermerk DIN ISO 16016 beachtender bereichsweise vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Störeinflüsse im Boden bzw. in Bodennähe (Leitplanken, Verkehrssicherung, Bauwerke bzw. Bauwerksreste, elektrische Leitungen, Gussleitungen, Metallobjekte, ständig passierender Pkw- und Lkw-Verkehr, etc.)
- Dokumentation der Punkt-/ Flächenüberprüfung (Freigabe aus kampfmitteltechnischer Sicht) in den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen.

Falls bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit bereits entsprechende Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt worden sind, sollten diese Erkenntnisse bei dem aktuellen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Die letztendlich verwendete Methode für die Kampfmittelerkundung wird von der damit beauftragten Kampfmittelräumfirma festgelegt.

C 10 Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung erfolgt diese im Trennsystem. Die Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet ist so zu gestalten, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Das Niederschlagswasser wird leitungsgebunden zum Gewässergraben abgeleitet. Das Abwasser wird über den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte wider Erwarten dennoch eine erlaubnispflichtige Benutzung erfolgen, (z. B. die Versickerung von Niederschlagswasser befestigter Flächen in einer zentralen Versickerungsanlage) wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Oberen Wasserbehörde erforderlich.

Für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser aus der Ortslage Schweisweiler über Regenwasserkanäle in verschiedene Gewässer II. und III. Ordnung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Süd vom 19.03.2014.

Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches ist in der Erlaubnis teilweise als Außeneinzugsgebiet Nr. A10 sowie teilweise als bebautes Einzugsgebiet Nr. 10 enthalten und leitet an der Einleitstelle 57 in den Zeilgraben, Gewässer III. Ordnung, ein. An dieser Einleitstelle ist für den Bemessungsfall eine Einleitmenge von 42,6 l/s erlaubt.

An der bestehenden Situation und Rinne wird nichts geändert. Der Mehrabfluss wird über die Zisterne /Rückhaltezisterne auf dem Grundstück geregelt. Eine breitflächige Versickerung ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Erschließungsstraßen ist eine zusätzliche Befestigung nicht notwendig.

In der Starkregengefährdungskarte wird darauf hingewiesen, dass der Bereich durch hohe Abflussverhältnisse und extremen Niederschlagsereignissen betroffen ist. Da es sich um ein Gewässer 3. Ordnung „Zeilgraben“ handelt, wird im Bebauungsplan ein 10,00 m Gewässerrandstreifen festgesetzt, welcher von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten ist, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktion des Gewässers gewährleisten zu können. Die bereits bestehenden Gebäude haben jedoch Bestandsschutz und bleiben von der Maßnahme unberührt. Nach einer Vorortinschätzung/Vorortbegehung lässt sich allerdings die angegebene Fläche als nicht überflutungsgefährdend einstufen. Grund hierfür ist, dass die Geländeverhältnisse des jetzigen Spielplatzes (zukünftig Bauplatz auf Parzelle 530/10) in Bezug zum verlaufenden Graben stufenweise höher liegt und somit einer Überflutung nicht widersteht. Somit wird das Baufenster im Bereich der Parzelle 530/10 statt 3,00 m Abstand zum Gewässer auf 5,00 m erhöht. Da dennoch der Sicherheitsabstand von 10,00 m zum Gewässer zu beachten ist, ist für

die zukünftige Errichtung einer baulichen Anlage in diesem Bereich eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Bei Bedarf können weitere Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden.

C 11 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C 12 Bodenordnung

Die Bodenordnung und Vermessung erfolgt im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens.

C 13 Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Hinweise

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen“ oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden.

Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen.

Für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken Nr. 509 und 510 in der Ortsgemeinde Schweisweiler wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung gem. § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilt. Die Genehmigung bzw. Befreiung ergehen unter Einschränkung der genannten Nebenbestimmungen aus dem Bescheid.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Schweisweiler, den

Für die Ortsgemeinde

.....
Bärbel Six, Ortsbeigeordnete

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

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

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

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, STU 12-14 cm
- Mindestpflanzqualität der Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, STU 7-9 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

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

◆ Bäume 2. Ordnung

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

◆ Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne

- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklude, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Schweisweiler beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zeilgraben Teil B“, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB, um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bauplätze zu schaffen. Des Weiteren soll im Zuge der Planung die bestehende Bausubstanz auf dem Grundstück legitimiert und planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Änderung soll das Grundstück mit der Flurstücknummer 530/ 10, welches bisher als Spielplatz ausgewiesen ist, als Bauplatz ausgewiesen werden. Der Spielplatz soll an anderer Stelle im Ort neu errichtet werden. Da die Fläche im Bebauungsplanes als Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen ist, wird hierfür eine Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus sollen östlich vom Friedhof auf den Flurstücken 509 und 510 (teilweise) zwei Baugrundstücke geplant werden. Des Weiteren werden die Baufenster nördlich und südlich der Verkehrsfläche „Am Schinnkopp“ entsprechend der Bebauung im vorherigen Geltungsbereich angepasst. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997, sodass gegebenenfalls bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf ihre Aktualität zu überprüfen sind. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweisweiler ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche, welche im Bebauungsplan geändert werden muss, ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Spielanlagen“ ausgewiesen. Die Fläche für die beiden neuen Bauplätzen werden in der aktuellen Nutzung als Grünfläche genutzt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung in der vorgelegten Planfassung dann den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entsprechen wird.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen somit vor allem im Verlust von potenziellen Lebensräumen (Bäume und Sträucher), dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und der Änderung des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Das Gebiet ist durch die umliegende Bebauung und den angrenzenden Straßenverkehr (Abgase, Feinstaub) bereits vorbelastet.

E 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zeilgraben Teil B“ in der Ortsgemeinde Schweisweiler sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Schweisweiler hat mit Beschluss vom 17.06.2021 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zeilgraben Teil B“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden soll (hier: ca. 13.000 m² x 0,5 = 6.500 m² [Bruttobauland x GRZ_{max} = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

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

Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Winnweiler ortsüblich am 04.08.2021 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Förmliche Beteiligung (1. Offenlage):

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Schweisweiler vom 17.06.2021 angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 17.06.2021. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „Juni 2021“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 11.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 17.06.2021 hat der Gemeinderat Schweisweiler die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 02.08.2021 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „Juni 2021“ gebeten. 28 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.08.2021. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 07.04.2022 durch den Ortsgemeinderat statt.

Erneute Beteiligung (2.Offenlage):

In der Sitzung 07.04.2022 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf aufgrund der maßgebenden Änderungen der Plandarstellung und Berührung der Planungsbelange **erneut öffentlich ausgelegt** wird.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „**April 2022**“ bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 02.06.2022 bis einschließlich 04.07.2022 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am 07.04.2022 hat der Gemeinderat Winnweiler die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 25.05.2022 am Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt und um

Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „April 2022“ gebeten. 24 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte erneut mit Schreiben vom 25.05.2022. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Satzungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat hat am 22.09.2022 den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Zeilgraben Teil B“ enthält entsprechend den aktuellen Katasterdaten das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 530/10, 530/11, 530/12, 530/13, 530/14, 530/15, 530/17, 530/18, 530/19, 530/34 (teilweise), 530/32, 542/1, 530/22, 530/20, 536/2, 534, 533/13, 533/16, 549/12 (teilweise), 509, 530/36, 530/37 (teilweise) und 510 (teilweise). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen, den angrenzenden Nutzungsstrukturen sowie dem geplanten Bauvorhaben. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweisweiler ist der räumliche Geltungsbereich der vorgelegten Planfassung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche, welche im Bebauungsplan geändert wird, ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Spielanlagen“ und als „Grünfläche“ dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass die Satzung in der vorgelegten Planfassung dann den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entsprechen wird.

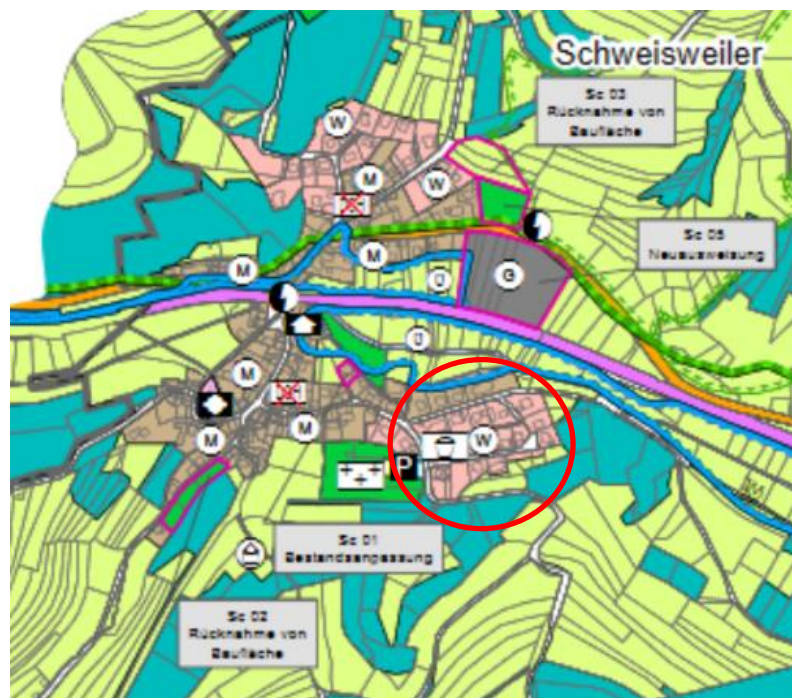


Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Winnweiler (Ortsgemeinde Schweisweiler)

E 5. Planinhalte und Abwägung

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeilgraben Teil B“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 3 Abs. 1 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig im Baugebiet sind.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets gewahrt bleibt.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, in dem die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) orientierend an den Werten des bestehenden Bebauungsplans festgesetzt wurden.

Da die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Traufhöhe (Teilbereich A = 6,50 m - 8,50 m und Teilbereich B = 4,50 m - 6,50 m) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl somit eine 2,5-geschossige Bauweise ermöglicht, wird zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend festgesetzt, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur und Vermeidung der Entwicklung von „kleinen Apartmenthäusern“ wird die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Baugrundstück festgesetzt.

E 5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern als Hausformen

festgesetzt. Die Festsetzung dient der Wahrung des Gebietscharakters und soll eine lockere, offene Bebauung ermöglichen.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Änderungsplanung führt die Bestimmungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in übertragener Form zum ursprünglichen Bebauungsplan aus. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Auf den Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind zudem nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Festsetzungen sollen dem ruhenden Verkehr dienlich sein und eine geordnete städtebauliche Verkehrssicherheit gewährleisten.

E 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen soll unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern. Das Ortsgefüge, welches durch Bebauungen mit Ein- und Doppelhäusern geprägt ist, bleibt in seiner Grundstruktur weiterhin erhalten.

E 5.6 Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die Ortsstraße „Am Schinnkopp/Hintergass“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze und eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden. Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Geltungsbereich festgesetzt. Zudem soll der bereits bestehende Parkplatz auch weiterhin in Ihrer Nutzung gebunden werden. Des Weiteren wird Geh- und Leitungsrecht im Geltungsbereich festgesetzt.

E 5.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Bauplatzes zu berücksichtigen sind, um

Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur in der Vegetationsruhe gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit als „Fläche für Spielanlage“, Parkplatz und Erweiterungsfläche am Friedhof. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende und brach liegende landwirtschaftliche Nutzung, hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Im Bereich des Gewässer 3.Ordnung „Zeilgraben“ wird zum Schutz vor Hochwasser ein 10,00 Meter-Bereich bzw. Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Der 10,00 Meter-Bereich des Zeilgrabens (Gewässer III. Ordnung) ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Lebensraumfunktionen des Gewässers gewährleisten zu können. Darüber hinaus haben die bereits bestehenden Gebäude Bestandsschutz und sind von der Maßnahme nicht betroffen. Da allerdings von keiner hohen Gefahr bezüglich Starkregenereignisse oder Hochwasser auszugehen ist, wird das Baufenster vom Gewässer mit 5,00 m statt 10,00 m Sicherheitsabstand festgesetzt und passt sich somit der südlichen Bebauung an. Allerdings ist zu beachten, dass dennoch eine wasserrechtliche Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzung
- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Traufhöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendungen des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Vermeidungsmaßnahme 1: Rodung von Gehölzen/Baufeldräumung nur in den Winterhalbjahr vor der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt
- Vermeidungsmaßnahme 2: Vergrämung vor Baubeginn notwendig
- Vermeidungsmaßnahme 3: Anbringung von drei Flachkasten (Flem-Quartier) im unmittelbaren Umfeld an geeigneten Starkbäumen
- Vermeidungsmaßnahme 4: Vogelkasten für Hohlenbrüter und zum anderen zwei Vogelkasten für den Wendehals im Umfeld und Randbereich des Friedhofareals anzubringen
- Festsetzung eines 10,00 m breiten Gewässerrandstreifens als Sicherheitsabstand zum Gewässer III. Ordnung „Zeilgraben“
- Bindung und Schutz der 5,00 m breiten Gehölzfläche im Bestand nach den einschlägigen Schutzbestimmungen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920), um vor Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenraum zu schützen und Festsetzung der Bestandshöhe von 2,00 m

E 5.9 Öffentliche und Private Grünfläche

Der vom Friedhof östlich gelegene Grünstreifen wird gemäß der zeichnerischen Darstellung als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

E 5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Grundlage der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

E 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Zeilgraben Teil B" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	12.964 m²	100,00%
2. Nettobauland	10.715 m²	82,65 %
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	3.215 m ²	24,80 %
b) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ _{max} 0,5	5.358 m ²	41,33 %
3. Straßenverkehrsfläche	1.635 m²	12,61 %
4. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	221 m²	1,70%
5. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	135 m²	1,04%
6. Geh- und Leitungsrecht	31 m²	0,24%
7. Öffentliche Grünfläche	57 m²	0,44%
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	126 m²	0,97%

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Das Büro „Schönhofen Ingenieure“ wurde im November 2021 für die Untersuchung und Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung beauftragt, um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden. Bei der Untersuchung stellte sich heraus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatstände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien in geringem Umfang anzunehmen sind. Daher wurden zwingende bauzeitliche Vorgaben und weitere Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Vermeidung formuliert. Die Maßnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Folgenden sind die Vermeidungsmaßnahmen tabellarisch aufgelistet:

Art der Maßnahme	Maßnahmen-Nr.	Betroffene Tierart / Artengruppe	Beschreibung der Maßnahme
Vermeidung	V _{art 1}	Vögel, Fledermäuse, Säuger	Die Rodung von Gehölzen / Baufeldräumung kann nur im Winterhalbjahr vor der Brutsaison stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).
Vermeidung	V _{art 2}	Reptilien	Vergrämung vor Baubeginn Durch Beseitigen der Vegetation und der aufliegenden Versteckmöglichkeiten (Holz, Steine, Unrat).
Vermeidung	V _{art 3}	Fledermaus	3x FleM-Quartier (Flachkasten) im unmittelbaren Umfeld an geeigneten Starkbäumen
Vermeidung	V _{art 4a}	Vögel	1x Vogelkasten für Höhlenbrüter (Holzbeton)
Vermeidung	V _{art 4b}	Vögel	2x Vogelkasten für Wendehals (die Standorte müssen in Bezug zu Vorkommen von Rasenameisen stehen; geeignet sind Obstbaumbestände im Umfeld und Randbereiche des Friedhofsareals)

Abbildung 2: Vermeidungsmaßnahmen für Bebauungsplan „Am Zeilgraben Teil B“

Hinweis: Für detaillierte Infos wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung verwiesen.

E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Zeilgraben Teil B“ in der OG Schweisweiler einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen (in der derzeit gültigen Fassung) berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert am 30. April 2022 (Art. 3G vom 26. April 2022)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist, zuletzt geändert am 28.09.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 8(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, zuletzt geändert 14. Juni 2021
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020 bzw. 09.06.2021
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2022; (GVBl. S. 21)
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) 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 Art. 17 des Gesetzes vom 10. September 2021; (BGBl. I S. 4147, 4153) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021; (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,

- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist,
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (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.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das durch Art. 15 G vom 27. Juli 2021 geändert worden ist,
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI):** Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022
- **Luftverkehrsgesetz** (LuftVG) vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), das zuletzt durch Art. 131 G vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436, 3481) geändert worden ist.

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