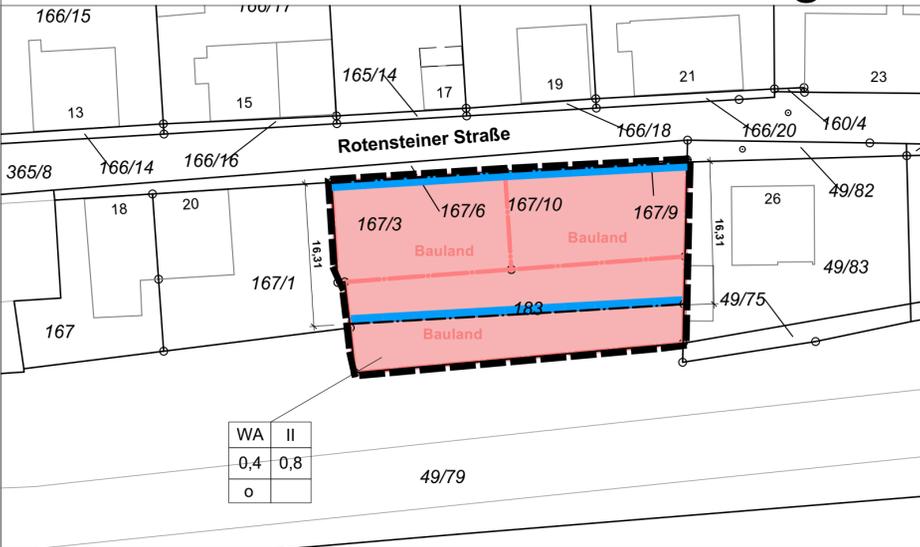


BEBAUUNGSPLAN "Schelmenkaut" 10. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEISPIEL	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse						
<table border="1"><thead><tr><th>WA</th><th>II</th></tr></thead><tbody><tr><td>0,4</td><td>0,8</td></tr><tr><td>o</td><td></td></tr></tbody></table>	WA	II	0,4	0,8	o		max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
WA	II							
0,4	0,8							
o								
	Bauweise							

A. PLANUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 2.1 max. Grundflächenzahl

0,8 2.2 max. Geschossflächenzahl

II 2.3 max. Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

o 3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

4.2 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN

BUNDESRECHT

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates

in der Fassung vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

LANDESRECHT RHEINLAND-PFALZ

Landesnaturchutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert d. Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind

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

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den Bereich der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe darf 6,50 m betragen, gemessen ab Hinterkante Gehweg. Die maximale Geländeänderung darf 1,50 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

B1 Dachneigung

Die Dachneigung darf 10°- 40° betragen.

Zulässig sind Sattel-, versetzte Satteldächer und Pultdächer.

B2 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnraum im Dachgeschoss sind zulässig, wenn die Länge der Gauben in der Summe maximal ein Drittel der Trauflänge beträgt.

B3 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

B4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß § 47 LBauO RLP wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.

B5 Baumpflanzung verbindlich

Pro Grundstück wird die Pflanzung eines standortgerechten, regionaltypischen Laubbaum-Hochstammes oder Obstbaumes empfohlen. Dieser ist zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Landesarchäologie

1. 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauherren/Bauherrinnen bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

4. Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen, bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Radonprognose

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Telekommunikationsanlagen

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

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle anzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt /Wstr., E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung des Anschlusses steht der Bauherrenserservice unter Tel. 0800 3301 1903 zur Verfügung.

Schutz von Leitungen /Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Strom

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dächern ist zulässig.

Arbeiten an und im Erdreich

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN En 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neuvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Abstand zur Bahnlinie

Der Regelabstand zur Bahnlinie beträgt 20,0 m. Der Wert kann unterschritten werden, wenn entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzverglasung).

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Münchweiler a.d.R. hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schelmenkaut" 1. Änderung nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____ im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rodalben".

3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am _____ frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.
Der Gemeinderat von Münchweiler a.d.R. hat in seiner Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus.

4. Beteiligung der Behörden
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am _____.

5. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Der Gemeinderat von Münchweiler a.d.R. hat die Stellungnahmen der Behörden, sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
Der Gemeinderat von Münchweiler a.d.R. hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan einschließlich der textl. Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Münchweiler a.d.R., den _____

(Ortsbürgermeister)

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der OG Münchweiler a.d.R. übereinstimmt und dass die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Plan wird hiermit ausgeteilt.

Münchweiler a.d.R., den _____

(Ortsbürgermeister)

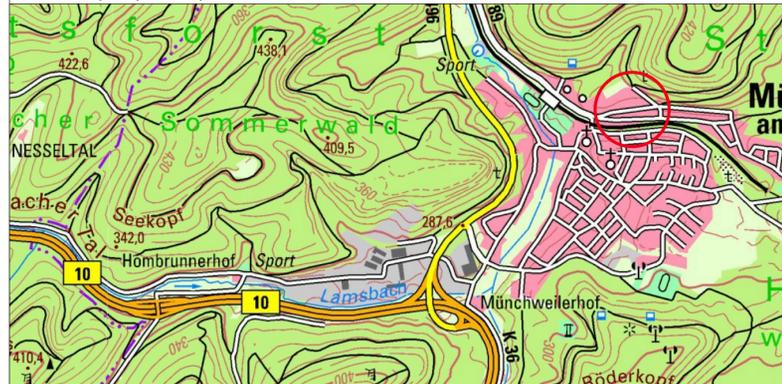
Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates von Münchweiler a.d.R. über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie beigefügter Begründung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 2 BauGB).

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 216 (1) BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den § 39 ff BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).
Desweiteren wurde in der Bekanntmachung auf die Regelung des §24 Abs.6 Satz 2 GemO hingewiesen, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurden.

Rodalben, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan (1:25 000)



Bauherr:

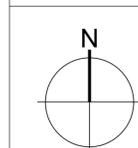


Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb

Projekt:

Bebauungsplan "Schelmenkaut" 10. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf



M 1:500



Höheischweiler Weg 10, 66989 Nünswweiler
Tel. (06336)9211-0 Fax. (06336)9211-11 E-Mail: info@wonkaing.de

Horst Wonka