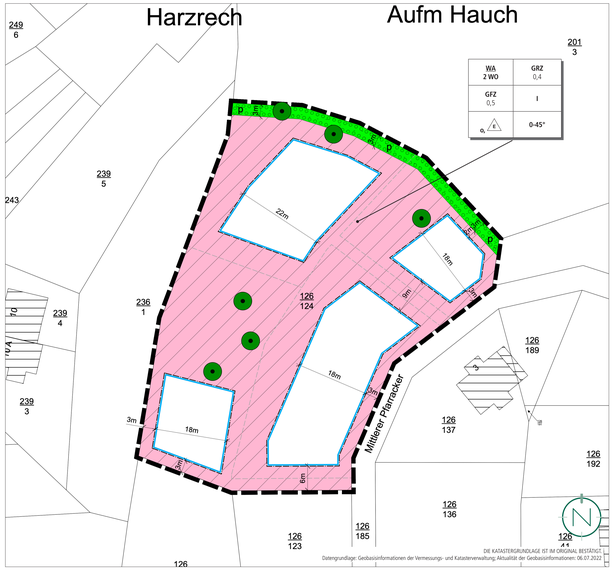
TEIL A: PLANZEICHNUNG



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- I — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- E — BAUWEISE; HIER: EINZELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WO — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- p — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
- 0 - 45° — DACHNEIGUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB)
- UNVERBINDLICHER VORSCHLAG DER PARZELLIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1-14 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

zulässig sind: — Siehe Plan; gem. § 4 BauNVO

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

nicht zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUVNO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.
Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WO) je Wohngebäude zulässig.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die nördlich angrenzende Wiesenbrache (LRT-Fläche) außerhalb des Geltungsbereiches nicht mit schwerem Gerät befahren wird; Ablagerungen von Baustoffen oder Erdaushub sind zu vermeiden; beanspruchte Flächen sind ggfs. nach Abschluss der Baumaßnahme zu rekultivieren.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Bellagen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische, die Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Siehe Plan.
Zum angrenzenden Friedhof ist entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Hecke aus heimischen, standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffligem Weißdorn, Schlehe, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die entsprechend gekennzeichnete Fläche sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzungen sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Großblaubige Mehlbeere (Sorbus aria)
- Silberlinde (Tilia tomentosa)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hochstämmige Obstbäume

Hochstämmige Obstbäume:
Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Streuobstsortenempfehlungsliste Rheinland-Pfalz 2018 (https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

9. ERHALT VON BÄUMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Siehe Plan.
Die entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

10. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB

Der im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehende LRT-Flächenverlust von 0,23 ha wird durch die folgende Maßnahme, in der Gemarkung Weierbach, Flur 5, Flurstück 625/5, kompensiert. Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Eigentümer und der Kommune vertraglich gesichert.

Die ca. 0,25 ha große Fläche ist wieder in Nutzung zu nehmen, so dass sich auf der Fläche Magergrünland entwickeln kann. Entwicklungsziel ist der FFH-Lebensraumtyp 6510 in der Ausprägung B.

Um das Entwicklungsziel FFH-Lebensraumtyp 6510 B zu erreichen, ist die Fläche zukünftig zu mähen (1-2-schürig, 1. Mahdtermin nach dem 15.6., kein Mulchen!).

Die aktuell arme floristische Ausstattung ist initial mit dem angestrebten Zielartenspektrum einzusäen bzw. zu impfen. Hierbei bestehen zwei Möglichkeiten, entweder die Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 9, Produktionsraum 6: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland gem. VWW-Zertifizierung, magere Glatthaferwiesenmischung trocken) oder alternativ die Übertragung von Heumulch oder Mahdgut aus geeigneten Spenderflächen.

Der Mahdgutübertragung ist nach Möglichkeit der Vorzug gegenüber der Einsaat von Regiosaatgut zu geben - die Einsaat von Regiosaatgut hat im April zu erfolgen, die Übertragung von Mahdgut oder Heumulch richtet sich nach dem Mahdtermin der Spenderfläche, wobei das gewonnene Mahdgut/Heumulch direkt (dann vorzugsweise morgens in taufeuchtem Zustand) oder max. nach 1- tägigem Antrocknen auf Schwad zu übertragen ist; sofern die entsprechenden Geräte zur Verfügung stehen, ist das Material mit einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufzunehmen, zu zerkleinern und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufzubringen, ansonsten ist das Mahdgut zu übertragen und manuell auf der Zielfläche zu verteilen - vor der Einsaat bzw. dem Auftrag von Heumulch ist die Fläche zu mähen und anschließend streifenweise zu grubbern, zu fräsen und anschließenden einzuegen, um die Keimfähigkeit der Samen zu erhöhen.

Die floristische Entwicklung auf der Maßnahmenfläche (Entwicklungsziel FFH LRT 6510 im Erhaltungszustand B+) ist nach 3, 5 und 10 Jahren zu überprüfen und die Ergebnisse der UNB vorzulegen; sollte das Entwicklungsziel nicht erreicht werden, sind Korrekturmaßnahmen (Änderung der Bewirtschaftung, Ausweichen auf alternative Flächen) vorzunehmen.

Die Obstbäume haben einen Kronenschnitt zu erhalten.

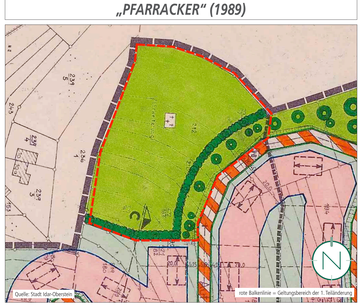
Mit der Maßnahmen wird der Verlust der 0,23 ha großen FFH-LRT-Fläche vollständig ausgeglichen, die Lage der Ausgleichsfläche außerhalb der Ortslage ist aus Kohärenzaspekten gegenüber der stark isolierten innerörtlichen Lage der Eingriffsfläche als positiv zu bewerten.

Siehe Plan.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMASSNAHME UND MASSNAHMEN GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

GELTUNGSBEREICH MIT BEBAUUNGSPLAN „PFARRACKER" (1989)



FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße „Pfarracker" zu entwässern.
- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße „Pfarracker" einzuleiten.
- Die Oberflächenwässer des Plangebietes sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. über die beliebte Bodenzone zu versickern (z. B. durch Rückhalt in Zisternen mit Überlauf in flache Geländemulden, breitflächige Versickerung, Rigolen u. ä.). Als Rückhaltevolumen sind je Grundstück 3 m³ vorzuhalten. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind Zufahrten, Wege und Zugänge mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- Es ist nur überschüssiges Oberflächenwasser (Notüberlaufwasser) des Plangebietes dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
- Das genaue Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Dachform: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung: Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 10° sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (PV oder Solarthermie) zu belegen und extensiv zu begrünen. Die Dacheindeckungsmaterialien dürfen, mit Ausnahmen der Anlagen zur Nutzung solarer Energie (PV oder Solarthermie), keine reflektierenden, glänzenden oder glasierten Oberflächen haben.
- Dachneigung: Zulässig sind Dachneigungen von 0 bis 45 Grad für Hauptgebäude. Die Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind Stützmauern/Abstützungen höhengestaffelt anzulegen. Dabei darf der horizontale Abstand der Zwischenebenen (Vorderkante/Vorderkante) das Neigungsverhältnis von 1:1,5 des Geländeverlaufs nicht unterschreiten. Auf die Abstandsflächenpflicht nach der Landesbauordnung wird hingewiesen.
- Einfriedungen: Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.
- Stellplätze: Für die zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 05. Oktober 2020 (MinBl. 2020, S. 190)).

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfarracker" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Pfarracker" (1989).

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Bergbau I Altbergbau

- Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. We-20 „Pfarracker, 1. Teiländerung" ist kein Altbergbau dokumentiert und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bodenschutz

- Nach geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) stehen im Bereich des Planungsgebietes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wassereempfindlichkeit bekannt.
- Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.
- Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.
- Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird verwiesen.

Bundeswehr

- Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Denkmalschutz

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Erschließung

- Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude ist durch Eintragung einer Baulast sicherzustellen.

LBM Bad Kreuznach

- Es wird darauf hingewiesen, dass dem Straßenbaulastträger Bund keine Nachteile bezüglich der Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 41 entstehen dürfen.

OIE AG / Westnetz GmbH

- Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.
- Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.
- Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jeder-zeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Stadt Idar-Oberstein möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 29.09.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 18.05.2024, ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

  Idar-Oberstein, den 18.05.2024

  Gez.
  Frühauf
  Der Oberbürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung 1. Teiländerung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 18.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.05.2024 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 28.06.2024 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 11.12.2024. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 11.12.2024 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Idar-Oberstein, den ___.___.____

  Frühauf
  Der Oberbürgermeister

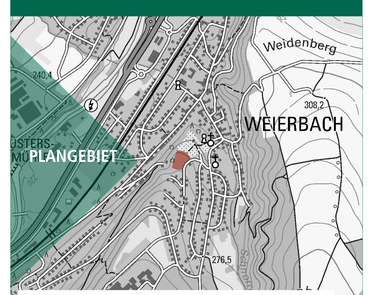
- Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Idar-Oberstein, den ___.___.____

  Frühauf
  Der Oberbürgermeister

Pfarracker, 1. Teiländerung

Bebauungsplan Nr. We-20 in der Stadt Idar-Oberstein, Stadtteil Weierbach


Weidenberg
240,4
308,2
WEIERBACH