

Ortsgemeinde Eußerthal

Bebauungsplan

„Süd“

4. Änderung, gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Bestandteil der 4. Änderung

- Planfestsetzung durch Zeichnung
- Textteil

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Begründung

Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

- Bauamt –

Messplatz 1

76855 Annweiler am Trifels

Telefon: 06346/301-147

Telefax: 06346/301-23147

Planungsstand: 18. August 2009

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

A. Begründung:

1. Umfang der Änderung

Um ihre Grundstücke besser nutzen zu können wünschen die Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebietes entlang der Haingeraidestraße, dass die Grundstücke in ein Mischgebiet umgewandelt werden sollen. Des Weiteren sollen die überbaubaren Flächen angepasst werden. Im Bereich der Grundstücke mit den Plan-Nr. 289/110, 289/119, 289/118 und 289/120 (ehemaliges Sägewerk) soll ein kleines Baugebiet entstehen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Süd“ bezieht sich nur auf das ehemalige Gewerbegebiet entlang der Haingeraidestraße.

2. Anlass der Änderung

Allgemeines Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemein entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt, nachdem es im Innenbereich liegt und unter 20.000 qm Grundfläche umfasst. Eine Umweltprüfung und Umweltbericht kann demzufolge entfallen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, da hier eine gewerbliche als auch Wohnung Nutzung denkbar ist.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als unzulässig erklärt. Diese Einschränkung erfolgt vor dem Hintergrund, dass von diesen Anlagen Emissionen ausgehen, die zur Störung des Gebietscharakters sowie des Ortsbildes führen können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Baugebiet einheitlich festgesetzt und bestimmt durch die Maßfaktoren Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen.

In dem gesamten Baugebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dieses bedeutet, dass 40% des Nettowohnbaulandes überbaut werden dürfen.

Für die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl nicht notwendig, da durch die Festlegung der Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl die Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt sind. Die Erforderlichkeit für die Festsetzung der Geschossflächenzahl ergibt sich aus den bodenrechtlich bzw. bauplanungsrechtlich zugrundgelegten Bezugsgrößen bei der Veranlagung von Beiträgen und Gebühren (Erschließungsbeiträge). Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient somit der Klarstellung.

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

Die Geschossflächenzahl für die Baugrundstücke wird auf 0,8 festgesetzt. Des Weiteren wird die max. Wandhöhe auf 6,50 Meter festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt..

4. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind an die vorhandenen Systeme bereits angeschlossen.

5. Naturschutz

Durch die geplante Änderung im Innerortsbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf die im § 1 und 1a BauGB genannten Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Menschen) zu erwarten. Die innerörtliche Fläche ist schon als Baufläche genutzt und ist in ihrem derzeitigen Zustand kein Lebensraum für geschützte Arten und hat daher keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Gegenüber der heutigen Situation ist von einer geringeren Bodenversiegelung (Bebauung und Flächenbefestigungen) auszugehen, die zu keiner wesentlichen Störung des Wasserhaushalts oder des Klimas führt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf Grundstücke im Innenbereich. Des Weiteren kann gem. § 13 a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

6. Umweltbericht

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB kann verzichtet werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13 a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach Vorgabe des § 8 Abs. 2 BauGB ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der aktuell rechtgültige FNP der Verbandsgemeinde Annweiler aus dem Jahr 2009 stellt den Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes als gewerbliche Baufläche dar.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Ausweisung eines „Mischgebietes“ muss der FNP geändert werden.

Bei der nächsten Fortschreibung des FNP, kann die notwendige Anpassung im Rahmen der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen.

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

8. Umwelttechnischer Bericht

Lt. umwelttechnischem Bericht des Büros ICP vom 03.04.2009 kann das bisher gewerblich genutzte Grundstück mit der Plan-Nr. 289/10, Eußerthal, als Mischgebiet umgewidmet werden. Auf der Grundlage durchgeführter Orientierender Untersuchung ist der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeräumt.

B. Textliche Festsetzungen:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 und § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO im gesamten Baugebiet mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die max. Wandhöhe beträgt 6,50 Meter. Ergänzend wird hierzu festgesetzt:

- der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut
- der Bezugspunkt wird durch das natürliche Gelände bestimmt. Das natürliche Gelände ist nachvollziehbar darzustellen.

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem gesamten Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

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

Innerhalb des Änderungsbereiches gilt die offene Bauweise. Gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

6. Schutzstreifen 20 KV-Freileitung

Der Bereich des Schutzstreifen der 20 KV-Leitung ist von Baulichkeiten freizuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40°. Bei Doppelhäusern wird abweichend vom Planeintrag eine Dachneigung von 35 ° festgesetzt.

Dachfarbe: rot bis rotbraun, Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Dreieck- Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 40 % der jeweiligen Dachbreite betragen.

Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Je Dachseite sind nur Gauben oder nur Einschnitte zulässig.

2. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze zu errichten.

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

C. Hinweise

1. Umgang mit Grund und Boden

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

2. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten.

3. Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Weiterhin sind die Baufirmen zu veranlassen, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

4. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

D. Zeichnerische Festsetzungen

s. beiliegender Plan

E. Rechtsgrundlagen

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN
-BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466/479)
3. GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS –BbodSchG-
vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502) Änderung vom 09.09.2001 (BGBl. I. S. 2331)
4. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.5.2009 (GVBl. S. 201)
5. LANDESNATURSCHUTZGESETZ -LNatSchG
in der Fassung vom 28.09.2005
6. GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-)
in der Neufassung vom 25.03.02, in Kraft getreten am 04.04.02 (BGBl. vom 03.04.02 Teil 1 Nr. 22 S. 1193)
zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. S. 2986)
7. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung vom 26.09.2002, BGBl. I 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.8.2009 (BGBl. I 2723)
8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991 S.58)
9. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Neufassung vom 31.01.94 (GVBl. 1994 S. 153)
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009, (GVBl. S. 162)
10. Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.8.2009 (BGBl. I 2723)

Bebauungsplan „Süd“ 4. Änderung, gem. § 13 a BauGB

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Eußerthal, 18. September 2009

Denny
Ortsbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

F. Verfahrensvermerke

| | |
|---|--|
| Beschluss zur Aufstellung der Satzung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 28. Mai 2009 |
| Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 28. Mai 2009 |
| Billigung des Planentwurfes | 28. Mai 2009 |
| Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB | 10. Juni 2009 |
| Beschluss über die Offenlage | 28. Mai 2009 |
| Beteiligung der betroffenen Bürger - öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - - Bekanntmachung im Trifelskurier am | 26. Juni 2009 – 27. Juli 2009 18. Juni 2009 |
| Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen während der Offenlage | 26. August 2009 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 26. August 2009 |