

# **Ortsgemeinde Völkersweiler**

## **Bebauungsplan „Altenberg“ gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Bestandteil des Bebauungsplanes**

- Planfestsetzung durch Zeichnung
- Textteil

### **Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**

- Begründung

**Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels**  
- Stabsstelle –  
**Messplatz 1**  
**76855 Annweiler am Trifels**

**Telefon: 06346/301-147**  
**Telefax: 06346/301-23147**

**Planungsstand: Februar 2020**

**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

**A. Begründung:**

**1. Umfang der Änderung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die hierfür vorgesehenen Grundstücke mit den Plan-Nr. 285/5 und 285/7 können als Arrondierung des Siedlungskörpers verstanden werden. Die Planung wird als sinnvoller Beitrag zur Ortsabrundung in diesem Bereich von Völkersweiler angesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im sog. beschleunigtem Verfahren gem. § 13 b Baugesetzbuch durchgeführt werden.

**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 b BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt, nachdem der Geltungsbereich eine Grundfläche unter 10.000 qm Grundfläche umfasst. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang der bestehenden Bebauung. Er schließt sich direkt an die bestehende Bebauung von Völkersweiler an. Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzungen.

Eine Umweltprüfung und Umweltbericht kann gem. 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB entfallen.

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche und im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Tr. als gemischte Baufläche ausgewiesen.

**3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an ein Wohngebiet. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Gebietes ist hauptsächlich geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe werden auf Grund des starken Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Tankstellen werden auf Grund der umliegenden Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

## **Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

Es wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bestandsbebauung in unmittelbarer Umgebung.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe, wird auch im Hinblick auf die umliegende Bebauung, die Wandhöhe begrenzt und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Umgebung ist kleinteilig bebaut. Aus diesem Grunde werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen vorgegeben und eine offene Bauweise festgesetzt.

### **5. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke sind über die vorhandene Straße „Am Altenberg“ verkehrliche erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Straße vorhandenen Systeme.

### **5. Naturschutz**

Die Grundstücke werden zurzeit als Gartenland genutzt. Durch die geplante Änderung im Innerortsbereich wird von einem geringen, verträglichen Grad der Versiegelung ausgegangen, sodass sind keine erheblichen Auswirkungen auf die im § 1 und 1a BauGB genannten Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Menschen) zu erwarten sind.

### **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 nach § 13 b BauGB handelt (§ 13 a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

### **7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels setzt für den Planbereich eine gemischte Baufläche fest, sodass hier eine bauliche Entwicklung vorgegeben ist. Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser angepasst.

## **B. Textliche Festsetzung:**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei festgesetzt

1.2.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 6,50 Meter.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Baugrenzen bestimmt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude gleichseitig geneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung, wird dem Gebiet angepasst, auf 35° - 45° festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge darf max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

**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.

**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

**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. Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4 cbm und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversickerung sind die privaten Verkehrsflächen und privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

**3. Denkmalschutz**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende 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 Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

**5. Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokale erhöhte Radonprognosen bekannt sind. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau.

**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

6. Starkregen / Überflutungsvorsorge

In letzter Zeit häufigen sich in unserem Bereich Regenereignisse von größerer Intensität bzw. Dauer. Somit kann es im Kanalsystem zu Überlastungen kommen.

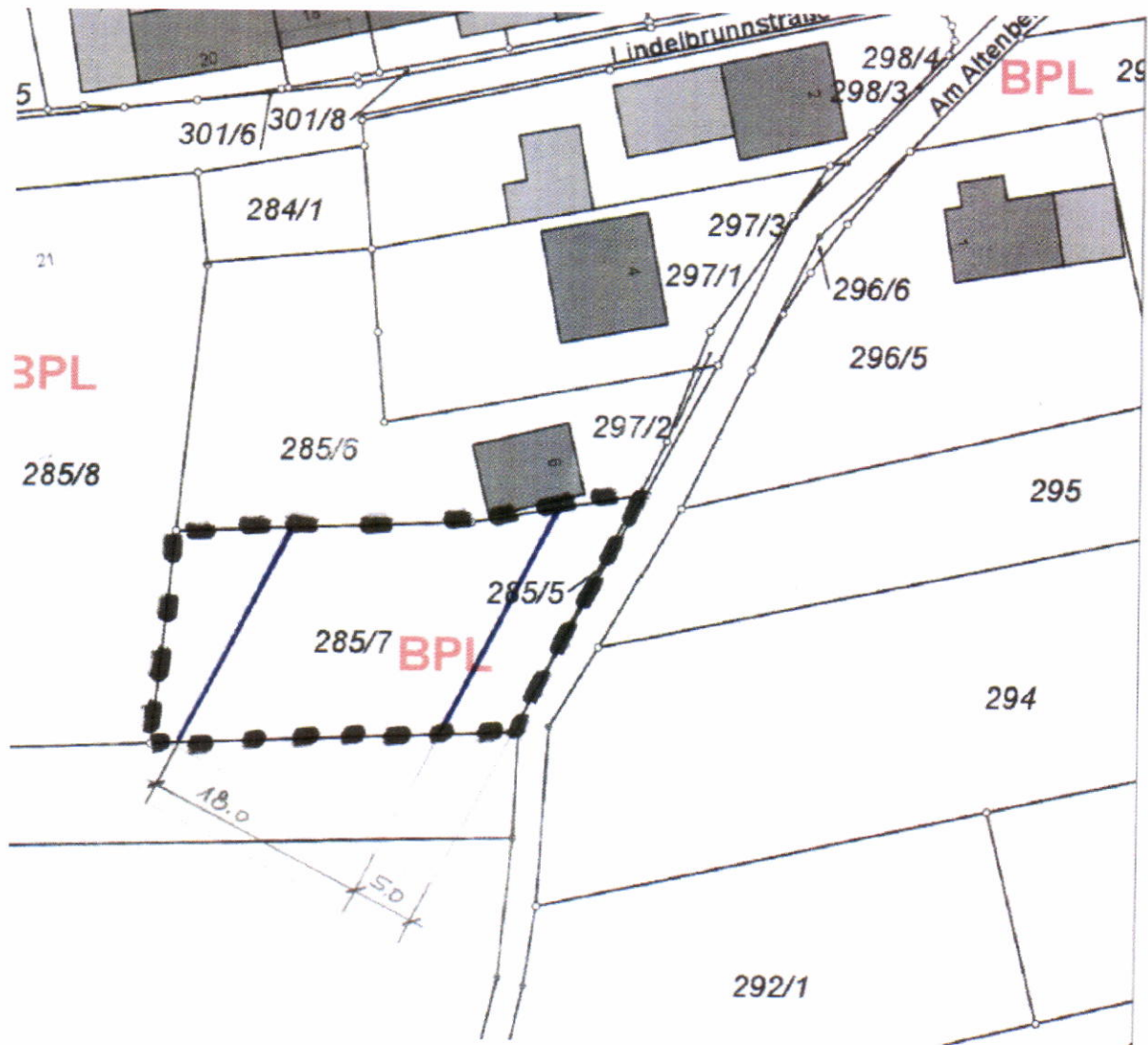
Wir weisen darauf hin, dass Starkregenereignisse große Schäden anrichten können. Unter [www.hochwassermanagement.rlp.de](http://www.hochwassermanagement.rlp.de) findet man Hinweise, wie man Vorkehrungen treffen kann.

7. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Dauer zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.


Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB

D. Zeichnerische Festsetzungen



Legende:

Baugrenze: 

Geltungsbereich: 

**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

**E. Rechtsgrundlagen**

11. BAUGESETZBUCH (BauGB)  
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN  
-BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS –BbodSchG-  
vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017, BGBl. I 3465
4. LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)  
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
5. LANDESNATURSCHUTZGESETZ -LNatSchG  
in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. 2015, 283), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583). 1298)
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 I Nr. 22 S. 1193)  
zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019, BGBl. I 706
7. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)  
in der Fassung vom 26.09.2002, BGBl. I 3830, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019, BGBl. I 432
8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)  
in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991 S.58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017, BGBl. I 1057
9. GEMEINDEORDNUNG (GemO)  
in der Neufassung vom 31.01.94 (GVBl. 1994 S. 153)  
geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
10. Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 13.5.2019, BGBl. I 706



**Bebauungsplan „Altenberg“, gem. § 13 b BauGB**

---

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.  
Völkersweiler, 14.02.2020



Hammer  
Ortsbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2020

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**F. Verfahrensvermerke**

Beschluss zur Aufstellung der Satzung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.11.2019
Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.11.2019
Billigung des Planentwurfes	06.11.2019
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	11.11.2019
Beschluss über die Offenlage	06.11.2019
Beteiligung der betroffenen Bürger - öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - - Bekanntmachung im Trifelskurier am	22.11.- 23.12.2019 14.11.2019
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen während der Offenlage	12.02.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	12.02.2020