

I. Ausfertigung
Satzung
(Textbebauungsplan)

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf 'm Vogelsheerd, Teil D“ der Ortsgemeinde Grumbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
vom 02.03.2020

Der Ortsgemeinderat Grumbach hat am 12.03.2019 auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit gültigen Fassung und des § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1
Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen

Die im Bebauungsplan „Auf 'm Vogelsheerd, Teil D“ der Ortsgemeinde Grumbach vom 20.03.2007 gemachten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erhalten folgende Fassung:

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird für alle Teilbereiche als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Teilbereich A

Grundflächenzahl	0,6 (GRZ)
Geschossflächenzahl	1,0 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	II

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Teilbereich B:

Grundflächenzahl	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	II

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

b) Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für den Teilbereich „B“ wie folgt festgesetzt:

Teilbereich B = 9,50 m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche durch die das Baugrundstück erschlossen wird und Baugrundstück.

c) Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt in Abhängigkeit der Grundstücke

- maximal 2 Wohneinheiten bis vollendete 530 m² Grundstücksfläche

- maximal 4 Wohneinheiten bis vollendete 1.060 m² Grundstücksfläche

- maximal 6 Wohneinheiten bis vollendete 1.590 m² Grundstücksfläche

Eine größere Anzahl an Wohneinheiten ist nicht zulässig.

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

Für den Teilbereich „B“ wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

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

a) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b) Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen im Teilbereich „B“ eine Grundfläche von maximal 50 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Nebenanlagen ist auf 4,50 m über natürlichem Gelände begrenzt.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

Je Wohneinheit ist in allen Teilbereichen die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen, soweit sie nicht als offene Garagen gemäß § 1 Abs. 2 Garagenverordnung Rheinland-Pfalz einzuordnen sind, muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

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

a) Die Planstraße A wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.

b) Die Wendeanlage am Ende der Planstraße A wird mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m festgesetzt.

A 8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Planstraße A wird mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

b) Der festgesetzte Parkplatz stellt erforderlichen Parkraum für den Kindergarten zur Verfügung.

A 9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen dürfen keine Zufahrten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

A 10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) Die privaten Grünflächen sind zur privaten Freiflächennutzung mit der Zweckbestimmung Garten bzw. Wiese festgesetzt.
- b) Die privaten Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Obstbäumen“ sind zur Nutzung als Streuobstwiese festgesetzt.

A 11. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a) Auf allen Grundstücken im Teilbereich B ist für das anfallende Oberflächenwasser ein Rückhaltvolumen von mindestens $3,0 \text{ m}^3$ je 100 m^2 versiegelter Fläche zu schaffen.
- b) Auf der Parzelle 80/4 ist ein Retentionsraum zur Rückhaltung von Oberflächenwasser anzulegen. Das aus dem Baugebiet abgeleitete restliche Oberflächenwasser ist dem Retentionsraum zuzuleiten und bei Bedarf über den ehemaligen Mischwasserkanal abzuleiten.

A 12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind im Teilbereich B zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b) Im Teilbereich „B“ ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, das Oberflächenwasser ist entsprechend der Entwässerungskonzeption abzuleiten.
- c) Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern.
Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.
- d) Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e) Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- g) Als Übergang in die Offenlandschaft ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer lockeren Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die hochstämmigen Laubbäume (50% Wildobstarten) sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Strauchgruppen von 3 bis 6 Stk. sind locker auf der Restfläche zu verteilen.
- h) In der Gemarkung Grumbach, Flur 6, ist zur Kompensation des durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffs vorgesehen, die mit Z₁ versehenen Flurstücke (Pl.-Nr. 329/120 und 332/120) mit einer Größe von insgesamt 5.342 m^2 in Anrechnung zu bringen.
Die Fläche ist in einen biotopgerechten Zustand zu versetzen. Die Obstbäume sind freizustellen, sämtliches Buschwerk ist zu entfernen. Abgängige Obstbäume sind als Totholz zu belassen. Markante Einzelgehölze heimischer Laubbäume sind zu erhalten. Zur angrenzenden Steinbruchnutzung ist ein mindestens 10 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Die Trockenmauern sind freizustellen und zu erhalten. Es sind Totholzhaufen verteilt auf der Fläche zu belassen. Ausgefallene Obstbäume sind in einem genügend großen Abstand (ca. 10m) nach zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer Mindeststammhöhe von 1,80m und einem Stammumfang von 7 cm zu verwenden.
Der Unterwuchs ist ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Es sind auf jährlich wechselnden Plätzen (ca. 20% der Fläche) „Altgrasinseln“ stehen zulassen.

- A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- a) Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste zum Bebauungsplan).
 - b) Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- A 14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)
Die vorhandenen Gehölz- und Streuobstbestände im Umfeld des Sonnhofes sind zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen.
- A 15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- a) Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
 - b) Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.
- A 16. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Die als Versorgungsleitung gekennzeichnete Linienführung stellt den Verlauf der oberirdisch verlaufenden 20kV-Stromleitung dar.
- A 17. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- a) Die im zeichnerischen Teil mit LR 1 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung einer oberirdischen 20kV-Stromleitung mit einem beidseitigen jeweils 7,5 m breiten Sicherheitsstreifen zugunsten des Elektrizitätswirtschaftsbetreibers. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung und hochwachsenden Bäumen freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.
 - b) Die im zeichnerischen Teil mit LR 2 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung einer Abwasserleitung und einer Regenwasserleitung zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger in einer Breite von 3,0 m. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.
 - c) Die im zeichnerischen Teil mit GF 1 gekennzeichnete Fläche dient einem Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des rückwärtigen Grundstückes. Die Fläche ist von Bebauung und hochwachsenden Sträuchern und Bäumen freizuhalten und als Weg zu unterhalten.
- A 18. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- a) Bei Erweiterungen oder Änderungen von baulichen Anlagen sowie möglichen Umnutzungen im Teilbereich A sind diese entsprechend des Standes der Technik auszuführen.
 - b) Fenster- und Türöffnungen von Stallungen sind in der der Wohnbebauung abgewandte Seite vorzusehen.

Hinweis: Saisonal (bei der Getreideernte) ist im Plangebiet mit erhöhten Geräuschimmissionen zu rechnen. Um einen weitgehenden Schutz der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erreichen, der auch zeitweilig erhöhten Rechnung trägt, sollten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden.

§ 2 Änderung der Planurkunde

Die in der Planurkunde getroffene Festsetzung über die Anpflanzung von Straßenbäumen wird ersatzlos gestrichen.

§ 3 Änderungen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

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

Im Bebauungsplan „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ der Ortsgemeinde Grumbach vom 20.03.2007 werden die bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen geändert und erhalten folgende Fassung:

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a) Dachform:

Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen alle geeigneten Dächer, außer Tonnendächer und nach innengeneigte Satteldächern, zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

b) Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen von 15 ° - 50° festgesetzt.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der Planstraße „A“ sind Einfriedungen bis zu 125 cm Höhe zulässig, in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind Höhen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

§ 4 Änderung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise ohne Festsetzungscharakter erhalten folgende Fassung

Kulturdenkmäler / Denkmalschutz

- a) Bei der Vergabe von Erdarbeiten hat der Bauherr bzw. Bauträger die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, rechtzeitig - spätestens vier Wochen vor Baubeginn - den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- b) Der Bauherr bzw. Bauträger hat die ausführenden Firmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978, (GVBl. S. 159, BS 224-2), in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommender archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c) Im nordöstlichen Bereich des Maßnahmensgebietes (Im Bereich des geplanten Retentionsraumes) wurden Funde der älteren Hunsrück-Eifel-Kultur (jüngste Bronzezeit um ca.900 v. Chr.) freigelegt. In diesem Bereich ist mit weiteren Funden zu rechnen.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wasser

- a) Die Ableitung von Drainagewässern in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- b) Die Wasserversorgung im Baugebiet erfolgt aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz.
- c) Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet erfolgt über das öffentliche Abwassernetz.
- d) Bei der Ausbildung von Kellern in Gebäuden ist, sofern erforderlich, auf die ausreichende Sicherung gegen drückendes Wasser zu achten. Gegebenenfalls ist die Unterkellerung zum Schutz gegen Vernäsung in Form einer wasserdichten Wanne o.ä. auszubilden.
- e) Bei Erschließung von Grundwasser im Zuge eines Bauvorhabens ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zwecks wasserrechtlicher Zulassung unverzüglich zu informieren.
- f) Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst als Brauch- und Gießwasser benutzt werden. Es wird angestrebt, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt werden kann.
- g) Private Wege, Hofflächen und Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sollen mit offenporigen/durchlässigen Belägen versehen werden, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- h) *Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag:*
Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017, (BGBl. Teil 1 Nr. 22 S. 905) wird hingewiesen. Nach § 65 des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 Liter) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel (Umwelt und Bauen) eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.
- i) *Niederbringung von Erdwärmesonden:*
Gemäß der §§ 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 Kreisverwaltung Kusel – Umwelt und Bauen – bedarf.
- j) Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet werden. Die Abläufe der straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen nicht behindert werden.

Radonvorsorge

Die Ortsgemeinde Grumbach liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden, vorkommen kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ wurde das natürliche vorkommende Edelgas Radon untersucht. Das Gutachten stellte das Radonvorsorgegebiet RVK 0, RVK I und RVK II fest.

Als präventive Vorsorgemaßnahme für das Radonvorsorgegebiet RVK II wird bei Neubauten empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.a. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz und den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Das Gutachten der GeoConsult Rein, Gartenstraße 26 – 28, 55276 Oppenheim, vom 10.04.2018 kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Standort Wolfstein, Bergstraße 2, während der Dienststunden eingesehen werden.

Baugrund

- a) Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- b) Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen. Die Anforderungen der DIN 18915 sind zu beachten.
- c) Den Bauherren wird empfohlen aufgrund der bekannten Gegebenheiten ein Baugrundgutachten zu beauftragen.

Ausgleich der Wasserführung

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

Im privaten Bereich ist dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. **vorzunehmen**.

Stromversorgung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE AG begonnen werden.

Überörtliche Verkehrsflächen

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die K 65. Von der Straße gehen die typischen Verkehrsgeräusche aus.

§ 5

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ vom 20.03.2007 mit Ausnahme der Ersatzfläche Z1 zur Kompensation des Eingriffs der Landespflege und umfasst die Grundstücke Flur 7, Flurstück Nr. 45/5, 49/9, 54/3, 138, 139/2, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 156/1, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 (Straße), 165, 166, 167 der Gemarkung Grumbach.

§ 6

Bestandteile der Satzung

Die Anlage 1 (= Lageplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Grumbach, den 02.03.2020
Für die Ortsgemeinde Grumbach

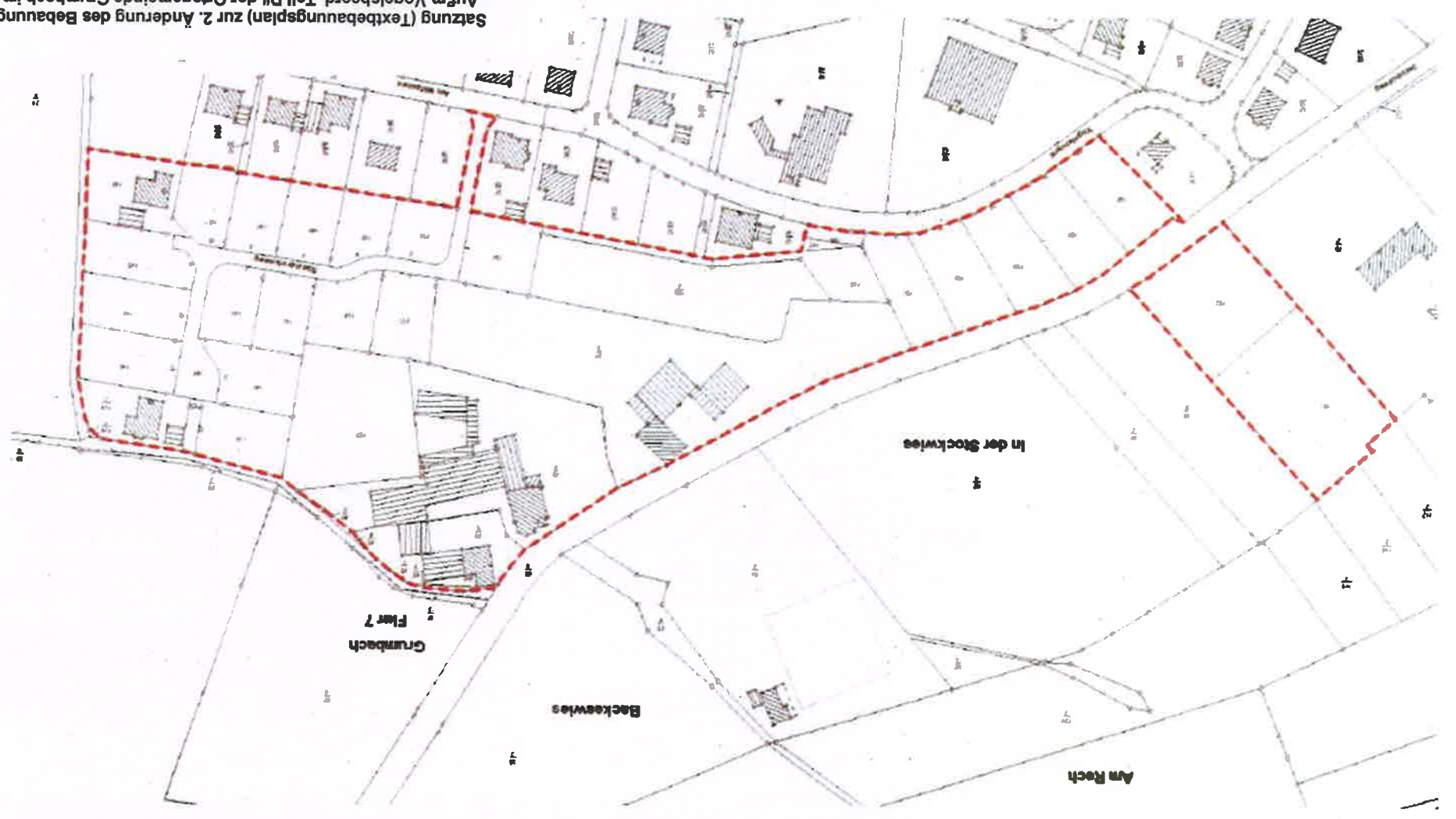
Christian, Ortsbürgermeister



aufgestellt: Februar 2018
geändert: September 2018

Satzung (Textbebauungsplan) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
„Auf'm Vogelsherd, Teil D“ der Ortschaft Grumbach im
vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Anhang: Pflanzliste

Artenliste A: Gestaltung des Ortsrandes {M4}

Hochstämme sind im Abstand von 8 m zu pflanzen. es sind 80 % Bäume 2. Ordnung und 20 % Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm. 3*v. mDb.. StU 16-18

+ Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

+ Bäume 2. Ordnung

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

+ Sträucher

Sträucher sind im Pflanzverband von 1,5*1,5 m zu pflanzen. in Gruppen von jeweils 3 Stck./Art. Strauchgruppen von 6 bis 12 Stck. sind locker auf der Fläche zu verteilen. Pflanzqualität: Strauch, 2*v. 60 - 100.

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Artenliste B: Streuobstwiese

- **Äpfel:**
Berlepsch, Goldparmäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mastapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bahnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambur, Coulons Renette
- **Kirschen:**
Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;
- **Birnen:**
Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne
- **Wildobstarten:**
Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

Begründung zum Bebauungsplan „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“, 2. Änderungsplan

Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Grumbach initiiert die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ (1. BPL-Änderung vom 20.03.2007), um die Vorgaben für das Baugebiet an den tatsächlichen Bedarf anzupassen und somit eine größere Vermarktung zu ermöglichen. Seit der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurden lediglich zwei Bauvorhaben verwirklicht.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Grumbach und wird im Westen durch die K 65 und im Süden durch das Baugebiet „Am Vogelsheerd“ begrenzt. Topografisch stellt sich das Gebiet uneinheitlich dar.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ nach § 13 BauGB eingeleitet.

Verfahrensablauf

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates Grumbach vom 19.12.2017 eingeleitet.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 2. Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Plannentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt durch das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches



Abbildung 1: Übersichtsplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D, 2. Änderungsplan umfasst, mit Ausnahme der Ersatzfläche Z1 zur Kompensation des Eingriffs der Landschaftspflege, die Grundstücke Flur 7, Flurstück Nr. 45/5, 49/9, 54/3, 138, 139/2, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 156/1, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 (Straße), 165, 166, 167 der Gemarkung.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist in einem Lageplan, kenntlich gemacht.

Anlass der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Planes des am 22.02.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ und mit 1. Änderungsplan vom 20.03.2007 geänderten Fassung, ist die Erhöhung der Zahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse und die Bereinigung der bisher getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die vorbezeichneten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Vogelsheerd, Teil D“ kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden.

Folgende Ziele wurden mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Bauungsmöglichkeiten
- größere Vermarktungsmöglichkeiten und somit Erhöhung der Ortsattraktivität

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Lauterecken stellt den Bereich als geplante Mischbaufläche dar. Die Sonnhöfe sind als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die im Bereich des Sonnhofes vorhandenen Obstbaumbestände werden als Grünflächen festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Sonnhöfe existiert derzeit nicht. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist allerdings nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen unmittelbaren Nähe der Wohnbebauung zu den Sonnhöfen muss eine künftige Nutzung in diesem Bereich Rücksicht auf die bereits vorhandene Wohnbebauung nehmen. Südlich grenzen sowohl Wohnbauflächen als auch Flächen für den Gemeinbedarf an (Mehrzweckhalle und Kindergarten). Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Parkplätze ausgewiesen.

In ca. 400 m – 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich eine Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Steinen, Erden und andere Bodenschätzen (Gesellschaft für Natursteinverarbeitung mbH & Co. KG; Natra, Lauterecken). Ein weiteres als das durch den vorhandenen Bebauungsplan festgelegtes Heranrücken der Wohnbebauung an diesen Bereich ist nicht möglich. In südöstlicher Richtung ist somit die bauliche Entwicklung Grumbachs abgeschlossen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich am Einmündungsbereich der Haupterschließung mit der K 65. Entlang der K 65 besteht bei der derzeitigen Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ein Verbot der Errichtung von Hochbauten in einer Entfernung von 15 m zur Kreisstraße (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG) sowie ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Kreisstraße angeschlossen werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Eine Anbindung des Neubaugebietes kann demnach weiterhin nur über die vorhandene Wohngebieterschließung erfolgen.

Der 2. Änderungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortsgemeinde Grumbach

Planinhalte und Abwägung - Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll weiterhin als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Die zwei Gutachten (Schallschutzgutachten und Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt) werden auch bei der 2. Änderungssatzung in vollem Umfang berücksichtigt, eine Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude bleibt durch die festgesetzte Firsthöhe erhalten. Durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen und die Streichung der Traufhöhe erleichtert sich die Schaffung von Wohnraum oberhalb des Erdgeschosses.

Die Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bleibt im Teilbereich A und B unverändert. Die Geschossflächenzahl wird im Teilbereich B auf 0,8 erhöht und die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden“ ist entbehrlich und ändert nichts an der zulässigen versiegelbaren Fläche, da diese durch die Festsetzung GRZ definiert ist.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Diese Festsetzung wird aufrechterhalten. Somit wird weiterhin sichergestellt, dass die privaten Grünflächen, die zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören nur von den jeweiligen Betriebsstellen angefahren werden dürfen. Landwirtschaftlicher Verkehr wird somit die bestehende Wohnnutzung nicht in stärkerem Maße beeinträchtigen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Verpflichtung der Eigentümer zur Pflanzung von Bäumen zur Erschließungsstraße hin wird aufgehoben. Eine Anpflanzung von mindestens einem standortgerechten, hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes auf dem Grundstück bleibt erhalten. Hierdurch sollen die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Pflanzungen erhalten bleiben, der gestalterischen Möglichkeiten der Grundstückseigentümer jedoch ein größerer Raum eingeräumt werden.

Grumbach, den 02.03.2020
Für die Ortsgemeinde Grumbach

Christian, Ortsbürgermeister



aufgestellt: September 2018