

Ortsgemeinde Hefersweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes
"Am Kreuz" (Talstraße) im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

D Begründung

1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Änderungsinhalte
6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung
7. Ergebnis der Abwägung

D Begründung

1.0 Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Hefersweiler beabsichtigt die Neufassung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ (genehmigte Planfassung vom 14. Mai 1982, A ~ 1,9 ha) einschließlich der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches in nördlicher Richtung, um hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 3 zusätzliche Bauplätze zu schaffen (A ~ 0,5 ha).

Das Plangebiet „Am Kreuz“ liegt am nördlichen Ortsrand von Hefersweiler auf einer nach Osten bzw. in Richtung des Odenbachs (Gewässer III. Ordnung) abfallenden Hangfläche (Plangebiet von ca. 235 m üNN auf c. 225 m üNN abfallend) und ist überwiegend bebaut (*Teilbereich A*). Lediglich der nördlichste Teilbereich, der an den gemeindlichen Friedhof angrenzt, ist derzeit noch unbebaut (A ~ 0,5 ha, *Teilbereich B*). Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Landstraße L382 (Talstraße), die als Ortsdurchfahrt von Hefersweiler dient.

Im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes soll das bestehende Planwerk „Am Kreuz“ vorbeugend bereinigt werden um rechtliche Unzulänglichkeiten der Planurkunde durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften des BauGB zu beseitigen. Zudem sollen ursprünglich formulierte bauplanungsrechtliche Festsetzungen (u.a. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, Stellung und Höhenlage) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (u. a. Dachgestaltung, Gestaltung der Außenwände, Einfriedungen), die teilweise nicht mehr zeitgemäß sind, dem Erfordernis entsprechend angepasst oder gestrichen werden. In der Neufassung des Bebauungsplanes sollen sich die aktuellen städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde widerspiegeln, die wie folgt zusammenzufassen sind:

- angepasste Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Geländemorphologie und einer flächensparenden sowie funktionsgerechten Erschließung,
- Öffnung des Gestaltrahmens für Bauwillige,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung für Mischbauflächen sowie
- klare und verständliche städtebauliche Vorgaben (Festsetzungskatalog).

Aus der vorgenannten Planungsabsicht wird für die Ortsgemeinde Hefersweiler ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB abgeleitet. Das Bebauungsplanverfahren soll, unter Berücksichtigung der Bestandsituation, die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet „Am Kreuz“ formulieren und die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes abschließend steuern.

Planbegleitend wurde für den Erweiterungsbereich (*Teilbereich B*) eine Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht (31. August 2017) vom Gutachterbüro ICP, Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach erarbeitet, die bei der Verwaltung angefordert werden kann. Zudem wurde die

Radonbelastung in der Bodenluft (11. September 2017) für den vorgenannten Erweiterungsbereich vom Gutachterbüro GeoConsult Rein, Gartenstraße 26-28, 55276 Oppenheim betrachtet. Das Radongutachten kann ebenfalls bei der Verwaltung angefordert werden. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen.

2.0 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kreuz" in der Ortsgemeinde Hefersweiler sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Ortsgemeinderat von Hefersweiler hat am _____ die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kreuz" nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen (§ 2 BauGB). Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert werden, da eine zulässige Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden soll ($18.609 \text{ m}^2 [\text{MI}] \times 0,6 [\text{GRZ}_{\text{max}}] = 11.165,4 \text{ m}^2 [\text{GR}]$), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraumflächen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Kreuz“ (genehmigte Planfassung vom 14. Mai 1982) umfassen in der Gemarkung Hefersweiler die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 240, 241, 242/1, 244/3, 244/1, 245, 246, 247, 247/1, 248, 249, 1688/1, 232/18, 214/4, 215, 216, 232/21, 217, 218/3, 219, 220 und 221 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 232/38, 232/28 (L382 – Talstraße) und 232/33. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,9 ha. In der Planurkunde werden diese Flächen nur mit einer grauen Strichlinie umrandet und als Teilbereich A im Festsetzungskatalog deklariert.

Im Zuge der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kreuz" wird die Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 239 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ entsprechend der Planzeichnung in der Planurkunde aufgenommen (A ~ 0,5 ha) und als Teilbereich B im Festsetzungskatalog deklariert.

Die Gesamtfläche der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kreuz" umfasst ca. 2,4 ha. In der Planurkunde wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer schwarzen Strichlinie umrandet.

Die erforderliche Bodenordnung zur Bebauungsplanänderung erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein, jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, wird das gesamte Plangebiet „Am Kreuz“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung). Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

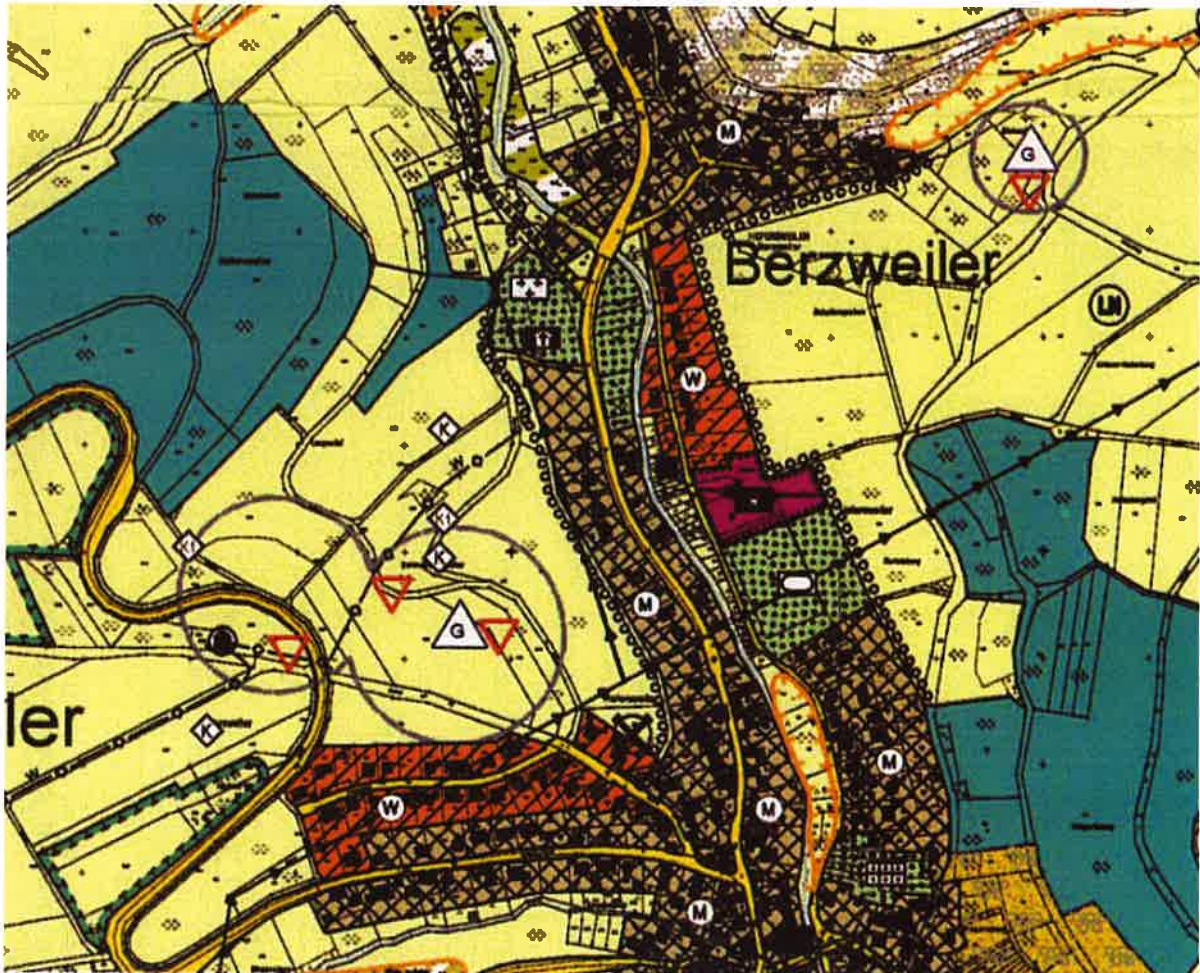


Abbildung 1: Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan für das Plangebiet „Am Kreuz“ in der OG Hefersweiler

Von der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ vorzusehen.

5.0 Änderungsinhalte

Für die vorliegende Neufassung und Erweiterung der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ (genehmigte Planfassung vom 14. Mai 1982) werden die Erfordernisse zur Vermeidung eines Vertrauensschadens (Planungsschadensrecht) besonders berücksichtigt. Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren (vgl. § 39 Satz 1 BauGB). Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

Im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ wird der textliche Festsetzungskatalog der genehmigten Planfassung vom 14. Mai 1982 wie folgt angepasst:

Nr.	Festsetzung	Planinhalte im Zuge der Novellierung 2020
1.1a	Art der baulichen Nutzung	Klarstellung und Änderung zulässiger Nutzungsarten
1.1b	Nebenanlagen	Übernahme der Festsetzung, aber Streichung der Einschränkungen der Grundfläche
1.2a	überbaubare Grundstücksfläche	Streichung der textlichen Festsetzung
1.2b,c	Garagen (Stauraum)	Klarstellung und Verringerung der zulässigen Stauraumgrößen vor Garagen
1.3	Stellung baulicher Anlagen	Streichung der textlichen Festsetzung
1.4	Höhenlage baulicher Anlagen	Streichung der textlichen Festsetzung
2.1	Dachformen	Klarstellung, Vereinfachung der Ausnahmeregelungen und Zusammenfassung der Festsetzung
2.2	Dachneigung	Klarstellung, Vereinfachung der Ausnahmeregelungen und Zusammenfassung der Festsetzung
2.3	Dachaufbauten	Streichung der textlichen Festsetzung
2.4	Dacheindeckung	Streichung der textlichen Festsetzung
2.5	Kniestock	Klarstellung und Vereinheitlichung der Kniestockhöhe
2.6	Verkleidung, Verblendung und Farbanstriche baulicher Anlagen	Streichung der textlichen Festsetzung
2.7	Einfriedungen	Klarstellung und Erhöhung der Einfriedungshöhen, Streichung der textlichen Festsetzungen zu Material- und Farbvorgaben sowie Sockelhöhen
2.8	Stützmauern	Klarstellung und Erhöhung der Stützmauerhöhen, Streichung der textlichen Festsetzungen zu sonstigen Vorgaben

Im Zuge der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden nachfolgende textliche Festsetzungen bzw. Regelungsinhalte in den Festsetzungskatalog neu aufgenommen:

Nr.	Festsetzung	Planinhalte im Zuge der Novellierung 2018
A1	Art der baulichen Nutzung:	Unzulässigkeit der Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“, Hinweis auf § 13 BauNVO
A3b	Bauweise	Festsetzungen für Erweiterungsbereich Teilbereich B
A5b	Flächen für Stellplätze und Garagen	Vorgaben für Carports
A5c	Flächen für Stellplätze und Garagen	Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze je Baugrundstück
A6	Höchstzahl der Wohneinheiten	Festsetzungen für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
A8	Führung von Versorgungsanlagen	Vorgaben zum allgemeinen Umgang mit Versorgungsanlagen
A9	Flächen für Abwasserbeseitigung	Festsetzungen zur Siedlungsentwässerung für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
A10	Maßnahmen für Natur und Landschaft	Festsetzungen für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
A11	Leitungsrecht	Festsetzungen für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
A12	Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern	Festsetzungen für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
A13	Erhaltung von Bäumen	Festsetzungen für Erweiterungsbereich (Teilbereich B)
B2d	Auffüllungen und Abgrabungen	Hinweis auf landesrechtliche Vorschriften

In den nachfolgenden Kapiteln wird der vereinbarte Festsetzungskatalog städtebaulich begründet und entsprechend erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Am Kreuz“ wurde von der Ortsgemeinde Hefersweiler per Satzungsbeschluss vom 24. Februar 1982 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1977 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763) ausgewiesen, wie dem Planeintrag in der Planurkunde zu entnehmen ist. Das Baugebiet sollte somit per Definition dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zulässig waren dabei:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise konnten nach § 6 Abs. 3 BauNVO 1977 auch Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Jedoch ist diese Ausnahmebestimmung nicht eindeutig im Bebauungsplan zu beurteilen, da in den textlichen Festsetzungen, die auf der genehmigten Planurkunde des Bebauungsplanes (Planfassung vom 14. Mai 1982) aufgeführt sind, von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1977 die Rede ist. Im § 4 BauNVO 1977 werden jedoch „Allgemeine Wohngebiete“ beschrieben und nicht das gemäß Planeintrag im Bebauungsplan festgesetzte „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Da im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein, jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, das gesamte Plangebiet „Am Kreuz“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist, wird davon ausgegangen, dass auch im Bebauungsplan willentlich eine Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO 1977 entwickelt werden sollte und somit ein Schreibfehler im Festsetzungskatalog der genehmigten Bebauungsplanurkunde vom 14. Mai 1982 zu finden ist.

Mit der vorliegenden Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist eine Novellierung der Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan verbunden, weshalb u.a. die Vorgaben der aktuellen BauNVO 2017 (Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 [BGBl. I S. 3786]) maßgeblich werden. In der BauNVO 2017 ist der Katalog für allgemein zulässige Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 gegenüber der BauNVO 1977 lediglich um „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO“ (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 2017) erweitert. Da „Vergnügungsstätten“ – sowohl im kleinen wie auch im großen Maßstab – auf Grund der mit ihnen verbundenen Störwirkungen (vor allem) für die Wohnnutzung (v.a. nächtliche Unruhe und Lärm durch Quell- und Zielverkehr, belästigendes Verhalten der Besucher) einer ländlich geprägten Gemeinde als unzutraglich empfunden werden, werden diese Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeschlossen. Die Etablierung von Vergnügungsstätten im Plangebiet entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde Hefersweiler.

Des Weiteren werden „Tankstellen“ als allgemein zulässige Nutzungen eines Mischgebiets im Plangebiet „Am Kreuz“ zukünftig ausgeschlossen, da sie erhebliche Konflikte gegenüber dem tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungsgefüge verursachen dürften und nicht den Zielvorstellungen der geplanten Bauflächenerweiterung entsprechen. Mit der Ansiedlung einer Tankstelle wären immissionsschutzrechtliche Bedenken verbunden, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung, die auch zur Störung der Nachtruhe der angrenzenden Wohnnutzungen führen dürften. Zudem können mit einer Tankstellennutzung ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortseingang und direkt neben dem gemeindlichen Friedhof nachteilig auswirken können. Die topographische Situation des Erweiterungsbereiches (Hangfläche) bedingt zudem bei flächenintensiven Nutzungen eine entsprechend umfangreiche Hangbebauung (u.a. Stützmauern bei Hangeinschnitten), die ebenfalls den Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde widerspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das in der ursprünglichen Planfassung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (zulässige Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl [GRZ], Geschossflächenzahl [GFZ]) wird ohne Änderung übernommen und auch für den Erweiterungsbereich (*Teilbereich B*) festgesetzt um die städtebauliche Entwicklung fortzuführen. Die festgesetzten Obergrenzen gelten dabei als städtebaulicher Entwicklungsrahmen um eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, auch im Zuge einer Nachverdichtung, zu ermöglichen.

Ergänzend wird für den Erweiterungsbereich (*Teilbereich B*) die zulässige Höchstzahl der Wohnungen vorbeugend festgesetzt, sodass die Entwicklung von Mehrfamilien- bzw. Apartmenthäusern vermieden wird und die vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. Siedlungsdichte erhalten bleibt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. Die Vorgaben der Bebauungsplanfassung von 1982 („offene Bauweise“, nur „Einzel- und Doppelhausbebauung“ zulässig) werden mit Blick auf die städtebauliche Struktur der bisherigen Gebietsentwicklung (*Teilbereich A*) ohne Änderung übernommen. Für den Erweiterungsbereich (*Teilbereich B*) wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass hier nur Einzelhäuser als Hausform zulässig sind um eine aufgelockerte Siedlungsstruktur im Eingangsbereich des Siedlungskernes und vor allem auch gegenüber dem angrenzenden Friedhof zu gewährleisten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung zwingend erforderlich um die Ordnung und Siedlungsdichte eines Baugebietes zu definieren. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den räumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper. Die bisherige Festsetzung hierzu, die insbesondere eine Einschränkung der Bebaubarkeit der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze vorsah, wird ersatzlos gestrichen. Es gelten für den Bestandsbereich (*Teilbereich A*) und den Erweiterungsbereich (*Teilbereich B*) im Wesentlichen die Vorgaben, die sich aus § 23 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 5 LBauO RLP ableiten lassen.

Die ursprünglichen Festsetzungen zur ‚Stellung baulicher Anlagen‘ und ‚Höhenlage baulicher Anlagen‘ werden im Zuge der Neufassung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ ersatzlos

gestrichen, da diese Festsetzungen im Bestand (*Teilbereich A*) nicht vollumfänglich umgesetzt erscheinen und diese Regulierungen nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde entsprechen.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die in der Bebauungsplanfassung von 1982 festgesetzten Höchstmaße für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden dahingehend novelliert, dass nur eine Höheneinschränkung (eingeschossige Bauweise) erfolgt, jedoch keine gezielte Beschränkung der Grundfläche, die sich somit an der zulässigen Grundflächenzahl orientieren muss. Damit soll vor allem den Erfordernissen der Nachverdichtung und einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung entsprochen werden. Insbesondere sollen auch keine Flächeneinschränkungen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (u.a. Dach- und Außenwandflächen) formuliert werden um die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes zu fördern.

Die Abstandserfordernisse von Garagen zur Straßenverkehrsfläche (Stauraum) werden, soweit sie nicht als offene Garagen gemäß § 1 Abs. 2 GarVO Rheinland-Pfalz einzuordnen sind, entsprechend der ursprünglichen Planfassung klarstellend und (redaktionell) vereinfacht festgesetzt, jedoch mit einem geringeren Abstandsmaß (5,0 m statt 5,50 m) zur Vermeidung von Härtefällen gegenüber der Bestandssituation.

Zusätzlich wird nur für den Teilbereich B festgesetzt, dass offene Garagen wie zum Beispiel Carports und überdachte Stellplätze (vgl. §1 Abs. 2,3 GarVO RLP), einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Für den Teilbereich A soll, mit Blick auf die Vermeidung eines Vertrauensschadens nach § 39 BauGB, keine entsprechende Festsetzung für offene Garagen im Sinne von § 1 Abs. 2 GarVO RLP erfolgen. Mit der Festsetzung einer Freihaltefläche zur Straßenbegrenzungslinie soll die visuellästhetische Wahrnehmung des Straßenraums gesichert bzw. erhalten werden.

In den Festsetzungskatalog wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die notwendige Anzahl der herzustellenden Stellplätze je Baugrundstück auf 2 festgesetzt wird. Diese Festsetzung soll einen Beitrag leisten, den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden (Anlieger-)Verkehr freizuhalten.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ dient die Landstraße L382 (Talstraße) als öffentliche Erschließungsstraße, die entsprechend im Bestand festgesetzt wird. Dabei wird darauf verwiesen, dass die Darstellung der Verkehrsflächen in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde an den Katastergrenzen ausgerichtet wurde. Das vorhandene Straßenbegleitgrün

(Straßenbäume) auf Höhe des Teilbereiches B wird dabei im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Des Weiteren werden ein vorhandener Wirtschaftsweg und ein Fußweg entsprechend der ursprünglichen Planfassung von 1982 im Bestand gesichert.

5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung, die insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs-/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Dabei wird insbesondere auf eine vorhandene 20kV-Freileitung hingewiesen, die auch in der Planurkunde nachrichtlich übernommen ist. Die Aufnahme der textlichen Festsetzungen stellt eine Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanfassung von 1982 dar.

5.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises

Für das bebaute Plangebiet (Teilbereich A) soll die Siedlungsentwässerung entsprechend der Bestandssituation erfolgen.

Für den Erweiterungsbereich (Teilbereich B) soll die Siedlungsentwässerung entsprechend der textlichen Festsetzungen erfolgen und im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde festgelegt werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die geologische Situation (vorwiegend leicht plastische Tone) für eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ungünstig ist.

Zur Ableitung des Außengebietswassers wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Lauterecken-Wolfstein festgesetzt, welches im Zuge der Erschließungsplanung grundbuchlich zu sichern ist.

5.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich B) werden, unabhängig von §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Bebauung des Teilbereiches B verbunden werden können, zu minimieren.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur visuell-ästhetischen Abgrenzung wird zwischen dem Teilbereich B und dem gemeindlichen Friedhof ein Pflanzstreifen festgesetzt. Hierdurch soll vor allem die Einsehbarkeit des Friedhofes gegenüber der Neubebauung reduziert und dem Ruhebedürfnis der Friedhofsbesucher entsprochen werden.

5.10 Sonstige bauordnungsrechtliche Vorgaben

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden im Zuge der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes ebenfalls im Sinne des städtebaulichen Erfordernisses und der Verständlichkeit reduziert, da auch hier die Regelungsinhalte mit der aktuellen Bestandssituation und den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen nicht mehr vereinbar erscheinen oder teilweise in dieser Form auch nicht festgesetzt werden können (u.a. Materialwahl, Farbgestaltung). Mit der Neufassung des Bebauungsplanes soll insbesondere eine offene Grundstücksbebauung bzw. -nachverdichtung nach den Vorstellungen der Bauherrn/Grundstückseigentümer ermöglicht werden ohne restriktive Einschränkungen. Es werden lediglich allgemeinverständliche Vorgaben zur Dachform und Dachneigung, zur Höhe der Kniestöcke sowie zur Höhe von Einfriedungen und Stützmauern im Abgleich der ursprünglichen Festsetzungen neuformuliert.

Die Vorgaben der Landesbauordnung sollen als grundsätzlicher Bewertungsmaßstab der bauordnungsrechtlichen Vorgaben dienen.

6. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ in Hefersweiler einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung

Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, Obergeschoss, Zimmer 217, 67752 Wolfstein zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

März

Hefersweiler, den ~~25. Februar~~ 2021

Für die Ortsgemeinde



P. Degen

.....
Degen, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.