

Satzung

Ortsgemeinde Langweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Im Weinberg“ im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB**

Fassung: Rockenhausen, im Juni 2021

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt – Beratender Ingenieur
Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
e-mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Ortsgemeinde Langweiler
vertr. durch Ortsbürgermeister Roland Edinger
Im Teich 10
67746 Langweiler

Projekt: Ortsgemeinde Langweiler
Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Weinberg“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Erstellt durch : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
M. Sc. Catherine Rupp
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Bebauungsplan (<i>Satzung</i>)	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen und Begründung	

Ortsgemeinde Langweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Im Weinberg“ im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB**

2.0 Textliche Festsetzungen

Langweiler, den **30. JULI 2021**

Entwurfsverfasser:

Für die Ortsgemeinde:


.....
R. Edinger, Ortsbürgermeister


.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Einfriedungen und Stützmauern

C Hinweise

- C 1 Kulturdenkmäler
- C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 3 Wassergefährdende Stoffe
- C 4 Baugrund / Radon
- C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 6 Erdwärme
- C 7 Siedlungsentwässerung
- C 8 Fließgewässer
- C 9 Erklärung gegenüber dem Waldbesitzer

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- E 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 4. Änderungsinhalte
- E 5. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen zur Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Weinberg“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

- a. Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.
Allgemein zulässig sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dürfen im Baugebiet einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Ausnahmsweise zugelassen werden können somit
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung für sämtliche Teilbereiche des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

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

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

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 als Hausformen zulässig.

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

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die 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. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den gesetzlichen bzw. landesrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.
- c. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis maximal 30 m² Grundfläche und bis 2,50 m Traufhöhe zulässig. Dazu wird ergänzend festgesetzt, dass auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 15 ausnahmsweise eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO im Rahmen der im Planeintrag festgesetzten Ausmaße zulässig ist, soweit das Gebäude eine Bauhöhe von maximal 3,25 m üGOK nicht überschreitet.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Je Baugrundstück wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

**A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden die Straßenverkehrsflächen „Im Weinberg“, „Hardter Weg“ und „Hopstädter Pfad“ als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden einzelne Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Bestand festgesetzt. Die Wege dienen vor allem der landwirtschaftlichen Erschließung.

**A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen
und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser [WW], Regenwasser [RW-Kanal], Schmutzwasser [SW-Kanal], Strom, Telekom), die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzabstände und Schutzempfehlungen der Versorger sind zu beachten.

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

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachformen:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 3° — 55° im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer. Bei gegeneinander versetzten Dächern (u.a. Pultdächer) darf der Höhenversatz 1,25 m nicht überschreiten.

b. Kniestock:

Kniestöcke sind bis max. 1,25 m zulässig.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

B 2. Einfriedungen und Stützmauern

- a. Stützmauern und Einfriedungen sind im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), in der derzeit gültigen Fassung, hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 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 einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 4 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke wie DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN EN 1997-1 (Allgemeine Regeln) und DIN EN 1997-2 (Untersuchung des Baugrunds) zu beachten. Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen zur Bebauung des Plangebietes empfohlen. Zudem sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Radonprognosekarte) vermutet wird.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen 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.

C 6 Erdwärme

Gemäß §§ 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 der Kreisverwaltung Kusel bedarf.

C 7. Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Das Gebiet „Im Weinberg“ wird laut genehmigter Planung der Regenentlastungsanlage in Langweiler (Stauraumkanal mit Zulassung vom 26.09.1997) im Mischsystem entwässert.

Bei zukünftigen Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass das anfallende Regenwasser nicht über die Mischkanalisation entsorgt, sondern am Ort

des Anfalls versickert / verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über ein Trennsystem in ein Gewässer eingeleitet wird. Hierzu sei auf den bestehenden Regenwasserkanal am Rand des Bebauungsplangebiets und den südlich gelegenen Jeckenbach verwiesen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Vor Baubeginn hat eine rechtzeitige Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken zu erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Meisenheim zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserentsorgung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 23 derzeit nicht gesichert ist. Ein möglicher Anschluss an einen Mischwasserkanal befindet sich in ca. 35 m Entfernung westlich des Grundstücks. Eine Genehmigung zur Bebauung des Grundstücks kann erst durch eine gesicherte Erschließung an den Abwasseranschluss erteilt werden. Die Sicherung der abwassergemäßen Erschließung und somit die Bebaubarkeit des Grundstückes Flurstücksnummer 23 ist von einer Kostenübernahmeerklärung (Bau- und Folgekosten) des Grundstückseigentümers für die Herstellung des Abwasseranschlusses abhängig.

Grundsätzlich besteht eine Genehmigungspflicht von Anlagen im 10-Meter -Schutzbereich des Jeckenbaches nach § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG und die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG.

C 8. Fließgewässer

Im südöstlichen Teilbereich überplant der Bebauungsplan den 10 m – Grenzbereich des Jeckenbach (Gewässer III. Ordnung). Die Errichtung von baulichen Anlagen im 10 m – Gewässerschutzbereich unterliegt nach § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG der Genehmigungspflicht.

Das Gelände kann bei Hochwasser ggf. überschwemmt werden, so dass von einer Ausuferung des Jeckenbaches auf die Anliegergrundstücke ausgegangen werden kann. Der Bereich befindet sich nicht in einem per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für Planungen gilt jedoch zu beachten, dass die Bauherren gemäß § 5 Abs. 2 WHG (Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen) die allgemeinen Sorgfaltspflichten zu beachten haben und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen haben.

C 9. Erklärung gegenüber dem Waldbesitzer

Aufgrund der unmittelbaren Waldrandlage und der damit verbundenen erhöhten Gefährdung durch abbrechende Äste, abbrechende Baumteile oder umfallende Bäume ist vor einer möglichen künftigen Bebauung auf den nördlichen und nordöstlichen Flächen des Baugebiets eine

Haftungsverzichtserklärung vom Grundstückseigentümer zu unterzeichnen, sodass dieser im Schadensfall durch den Waldbestand auf Schadensersatzansprüche verzichtet.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Langweiler, den 30. JULI 2021

Für die Ortsgemeinde

.....


R. Edinger, Ortsbürgermeister

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

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

◆ Bäume 2. Ordnung

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

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

E Begründung

1.0 Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Langweiler beabsichtigt die Neufassung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weinberg“ ($A_{\text{Gesamt}} \sim 2,91$ ha, Bebauungsplanaufstellung gemäß Bekanntmachung vom 20. September 1972, 1. Bebauungsplanänderung gemäß Bekanntmachung vom 22. Juni 1994), um den Bereich einer bestehenden Abrundungssatzung ($A \sim 0,22$ ha, rechtskräftige Satzung vom 15. August 1981), das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 120/2 in der Flur 2 ($A \sim 850$ m²), das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 23 in der Flur 3 ($A \sim 800$ m²) sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 21 in Flur 3 ($A \sim 1.037$ m²) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Zudem soll das Planwerk vorbeugend bereinigt werden um ursprünglich formulierte gestalterische Festsetzungen (teilweise nicht mehr zeitgemäß) und rechtliche Unzulänglichkeiten der Planurkunde durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften des BauGB festzusetzen. In der Neufassung des Bebauungsplanes sollen die aktuellen städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde berücksichtigt werden (u.a. Öffnung des Gestaltrahmens für Bauwillige, Möglichkeiten der Nachverdichtung für Wohnbauflächen, klare städtebauliche Vorgaben).

Das Plangebiet „Im Weinberg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Langweiler auf einer nach Süden abfallenden Hangfläche (Plangebiet von 310 m üNN auf 270 m üNN abfallend) und ist überwiegend bebaut. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Gemeindestraßen „Hardter Weg“, „Am Weinberg“ und „Hopstädter Pfad“.

Während südlich die Langweilerer Ortslage anschließt, wird das Plangebiet westlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen eingefasst (überwiegend Ackerflächen). Der nördliche Siedlungsrand wird von Mischwaldflächen eingefasst, die Teil des Naturschutzgebietes „Atzels-Berg – Brecher-Berg“ (NSG-7336-198) sind.

2.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Weinberg“ (Satzungsbeschluss: 22. August 1972) umfassen in der Gemarkung Langweiler die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 11/4, 11/6, 11/7, 12, 13, 14, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 19/3, 20/1, 20/2, 24, 25, 26, 27/2, 27/3, 27/4, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 145 (Hardter Weg), 146 (teilweise), 161/1 (Am Weinberg), 163 (teilweise, Wirtschaftsweg), 164 (teilweise, Wirtschaftsweg) sowie 167 (Hoppstädter Pfad). Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 2,91 ha. In der Planurkunde zur Neufassung und Erweiterung wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Weinberg“ nachrichtlich, mit einer grauen Strichlinie umrandet, übernommen.

Im Zuge der Neufassung und Erweiterung werden Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 163, 21 und 42 teilweise sowie vollständig die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 120/2 und 23 in Flur 3 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Weinberg“ entsprechend der Planzeichnung in der Planurkunde aufgenommen (A ~ 0,54 ha).

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung und Erweiterung „Im Weinberg“ umfasst eine Fläche von ca. 3,45 ha und wird in der Planurkunde mit einer schwarzen Strichlinie umrandet.

Die erforderliche Bodenordnung zur Bebauungsplanneufassung und -erweiterung erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, wird das Plangebiet „Im Weinberg“ nur teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich des „Hardter Weg“ (Flur 3, Flst.-Nr. 20/1, 20/2) und die Flächen der in den Bebauungsplan zu integrierenden Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 120/2 (Flur 2), 21 und 23 teilweise (Flur 3) sind im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abbildung 1: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Lauterecken

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Plangebiets die registrierte Altablagerung Reg.-Nr. 33608057-0201 befindet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gutachterliches Erkundungskonzept erarbeitet. Im Ergebnis ergaben mehrere Schürfe, dass sich die Altablagerung nicht bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt und somit nach Süden in Richtung Bebauungsplangebiet abgegrenzt werden konnte. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergibt sich für den Bebauungsplan „Im Weinberg“ somit kein weiterer Handlungsbedarf (vgl. Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern vom 31.08.2020).

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

4.0 Änderungsinhalte

Für die vorliegende Neufassung und Erweiterung der Planfassung des Bebauungsplanes „Im Weinberg“ werden die Erfordernisse zur Vermeidung eines Vertrauensschadens (Planungsschadensrecht) besonders berücksichtigt.

Nach § 39 BauGB haben Eigentümer und 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.

Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

Mit der Neufassung der Planurkunde des Bebauungsplanes „Im Weinberg“ werden die flächigen Darstellungen der einzelnen Festsetzungen (u.a. Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen) an die aktuellen Katastergrenzen angepasst. Die zeichnerischen Darstellungen der ursprünglichen Bebauungsplanfassung von 1972 (in 1. Änderungsplanung von 1994 wurden nur textliche Festsetzungen [*bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung*] geändert) sind mit den heutigen Grundstücksgrenzen nicht mehr vereinbar.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Im Weinberg“ wurde von der Ortsgemeinde Langweiler per Satzungsbeschluss vom 22. August 1972 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Fassung vom 26.11.1968, BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) ausgewiesen. Das Baugebiet sollte somit per Definition vorwiegend dem Wohnen dienen.

In der 1. Änderungsplanung von 1994 wurden zur Art der baulichen Nutzung keine Aussagen getroffen, da sich die Änderungsinhalte nur auf die Anpassung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Dachgestaltung beschränkten. Somit ist die Bebauungsplanfassung von 1972 der Bewertungsmaßstab für die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Mit der vorliegenden Neufassung und Erweiterung 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 § 4 Abs. 2 gegenüber der BauNVO 1968 lediglich um „Anlagen für sportliche Zwecke“ ergänzt. Die, mit der Bebauungsplanneufassung und -erweiterung in Verbindung stehenden Aufnahme dieser Nutzungsart in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes wird als unkritisch betrachtet, wenn die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden (vgl. DIN 18 005).

In der Bebauungsplanfassung von 1972 wurden keine Einschränkungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO 1968 festgesetzt, weshalb im Baugebiet ausnahmsweise folgende Nutzungsarten zulässig waren:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Während die Kleintierhaltung (vgl. Punkt 6) mittlerweile durch § 14 Abs. 1 BauNVO 2017 geregelt wird, entspricht der ursprüngliche Ausnahmekatalog der BauNVO 1968 den aktuellen Vorgaben der BauNVO 2017.

Es ist davon auszugehen, dass die Baulandentwicklung im Änderungsbereich auf Grundlage der geplanten Nutzungsabsichten lt. BPL-Fassung von 1972 erfolgte. Jedoch haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde in nachfolgend genannten Punkten geändert um die Wohnnutzung des Baugebietes zu fördern:

1. Tankstellen sollen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO künftig im Plangebiet unzulässig sein um den zusätzlich zu erwartenden Quell- und Zielverkehr und erhebliche Immissionen (u.a. Lärm, Abgase, störende Beleuchtung durch Werbetafeln) zu vermeiden sowie die städtebauliche Struktur (u.a. Baukörpergröße und -form) zu wahren. Dabei soll vor allem auch der nächtlichen Ruhe im Wohngebiet Rechnung getragen werden.
2. Gartenbaubetriebe sollen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO künftig im Plangebiet unzulässig sein um die vorhandene städtebauliche Struktur (u.a. Baukörpergröße und -form) im Sinne des Ortsbildes zu wahren. Die topographische Situation (Hangfläche) im Plangebiet bedingt insbesondere bei flächenintensiven Nutzungen eine entsprechend umfangreiche Hangbebauung (u.a. Stützmauern bei Hangeinschnitten), die den Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde widerspricht.
3. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 42 (teilweise) wurde am 15. August 1981 in die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB aufgenommen und soll nun in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
4. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 120/2 (Flur 2) soll in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden um auf dem bereits bebauten Grundstück (Jagdhütte) eine dauerhaft zulässige Wohnnutzung zu etablieren.
5. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 23 (Flur 3) soll in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden um hier die baurechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhaft zulässige Wohnnutzung zu schaffen. Die Erweiterung der Wohnbauflächen dient der nachfrageorientierten Abrundung des Siedlungskörpers.
6. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 21 teilweise (Flur 3) soll in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um unter anderem die Zufahrts-/Zugangssituation für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 20/1 zu verbessern.

Abschließend ist festzuhalten, dass durch die Neufassung der Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan nach § 13 BauNVO gilt, dass freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Baugebiet Räume für ihre Tätigkeit nutzen dürfen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element.

In der BPL-Fassung von 1972 war lediglich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt, jedoch fehlten weitere Festsetzungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder alternativ die Baumassenzahl (BMZ). Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) war ableitend von § 17 BauNVO 1969 als Obergrenze für eine eingeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 anzunehmen. Für eine zweigeschossige Bebauung war eine zulässige GRZ von 0,4 und eine zulässige GFZ von 0,8 anzunehmen.

Mit der vorliegenden Neufassung und Erweiterung soll für die örtliche Situation das angemessene bzw. vertretbare Maß unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandssituation und des Gestaltungswillens der Gemeinde (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) eindeutig bestimmt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Neufassung und Erweiterung durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse (II), der Grundfläche (GRZ 0,4) und der Geschossfläche (GFZ 0,8) definiert. Die vereinbarten Obergrenzen sollen als städtebaulicher Entwicklungsrahmen vor allem eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglichen und dabei auch eine umfangreichere Nachverdichtung der Flächen ermöglichen. Die Nutzung der vorhandenen Potentiale soll dabei dem demographischen Wandel in einer strukturschwachen Region entgegenwirken, indem neue Wohnqualitäten geschaffen werden.

Die maximal zulässige Höhe der Hauptgebäude wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse städtebaulich definiert (vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz).

Für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 42 (teilweise), 120/2 (Flur 2), 21 teilweise und 23 (Flur 3) wird das zulässige Höchstmaß der Bebauung im Abgleich des übrigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt (städtebaulicher Rahmen).

Zudem wird der städtebaulichen Struktur des Plangebietes Rechnung getragen, indem die Höchstzahl der Wohnungen auf den jeweiligen Baugrundstücken mit weiterhin maximal zwei Wohnungen beschränkt bleibt, sodass die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird und die bestehende Siedlungsdichte erhalten bleibt.

4.3 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 1972 („offene Bauweise“) werden mit Blick auf die städtebauliche Struktur des Gebietes in der Neufassung und Erweiterung konkretisiert, indem nur eine Einzelhausbebauung als zulässige Hausform festgesetzt wird, wie bisher im Plangebiet realisiert.

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 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in der Bebauungsplanneufassung und -erweiterung lediglich durch Baugrenzen (auch Baufenster genannt) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde in verschiedenen Bereichen angepasst wurden:

- Die straßenseitigen Baugrenzen werden pauschal, in Anerkennung der örtlichen Bestandssituation, bei 3,0 m – Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Zur Verbesserung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der südlichen Bebauung der Gemeindestraße „Am Weinberg“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen in die Tiefe bzw. nach Süden vergrößert (geringes Hanggefälle).
- Zur Verbesserung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 15 werden die überbaubaren Grundstücksflächen in die westliche Richtung bzw. in die Tiefe vergrößert. Hierbei soll jedoch eine Überschneidung mit den überbaubaren Grundstücksflächen auf Flurstück 14 vermieden werden (u.a. keine Staffelung der Hochbauten zum Erhalt der Wohnqualitäten).
- Für die südlich der Gemeindestraße „Hopstädter Pfad“ ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die bisher unbebaut sind, wird die Tiefe der Baugrenzen nach Süden auf ein einheitliches Maß vergrößert um eine zusammenhängende, stringente städtebauliche Struktur bei einer entsprechenden Bebauung zu ermöglichen.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen der Flst.-Nr. 17/2 und 18/1 werden an die jeweils vorhandene Grundstücksbebauung angepasst und aufeinander abgestimmt um hier künftig einen städtebaulichen Zusammenhang herzustellen, der zuvor durch eine 20kV-Freileitung (einschl. Schutzzone und Einschränkungen in der Bebauung, vgl. BPL-Fassung von 1972) verhindert wurde.
- Im Zuge der Einbeziehung des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 42 (teilweise) werden Baugrenzen definiert, die den Bestand sichern und Nachverdichtungsmöglichkeiten festsetzen ohne einen Vertrauensschaden zu verursachen.
- Für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 120/2 werden Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis festgesetzt. Dabei soll das Ausbauvorhaben des Grundstückseigentümers angemessen berücksichtigt werden.

- Für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 23 werden die Baugrenzen im Abgleich der Darstellungen in der Planurkunde für die westlich angrenzenden Grundstücke und im Abgleich der Topographie festgesetzt.
- Die Baugrenzen werden auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 27/4 und 33 an den Gebäudebestand (lt. Katasterdaten) angepasst.

Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Flurstück 17/1 in die rückwärtige bzw. westliche Richtung wird nicht vorgesehen, da die in der Bebauungsplanfassung von 1972 festgesetzte Bautiefe lediglich auf die eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten des Flst. 17 zurückzuführen war (Beachtung der 20kV-Freileitung). In der vorliegenden Planurkunde wird zur Vermeidung eines Vertrauensschadens lediglich die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 17/1 ist innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches nicht gesichert. Eine Umwidmung des Flst. 180 (Wirtschaftsweg) zur öffentlichen Erschließung des Grundstücks 17/1 wird zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Gebiet und unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange nicht vorgesehen.

Auf die ursprüngliche Festsetzung von Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO 1968 wird auf Grund des städtebaulichen Erfordernisses und der Abweichungen in der Örtlichkeit verzichtet.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die in der Bebauungsplanfassung von 1972 festgesetzten Höchstmaße für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO werden zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen ohne Änderung übernommen. Ergänzend wird jedoch die Zulässigkeit einer Nebenanlage nach § 14 BauNVO im westlichen Grundstücksbereich der Flst.-Nr. 15 festgesetzt, da dieses Bestandsgebäude bereits vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes (1972) unberücksichtigt geblieben war. Bei Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ($A_{\text{Max}} \sim 57 \text{ m}^2$, $H_{\text{Max}} = 3,25 \text{ m}$) sind von der Nebenanlage keine Beeinträchtigungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wird darauf verwiesen, dass die Zulässigkeit der Nebenanlage auf dem Flst. 15 nicht von der Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entbindet.

Auch die Abstandserfordernisse von Garagen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie (Stauraum von 5,0 m) wurden ohne Änderung gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung (1972) übernommen, wobei auf weitere Aussagen (u.a. Gestaltung von Doppelgaragen) verzichtet wird.

Ergänzend wird in der Neufassung und Erweiterung zudem die klarstellende Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken so viele Stellplätze herzustellen sind, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den gesetzlichen bzw. landesrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Weinberg“ dienen die Gemeindestraßen „Im Weinberg“, „Hardter Weg“ und „Hoppstädter Pfad“ der verkehrlichen Erschließung, die entsprechend im Bestand festgesetzt werden. Dabei wird darauf verwiesen, dass die Darstellung der Verkehrsflächen in der vorliegenden Neufassung der Planurkunde an den Katastergrenzen ausgerichtet wurde.

Im Zuge der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 120/2 (Flur 2) und 23 (Flur 3) eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Des Weiteren wird im Zuge der vorliegenden Neufassung und Erweiterung ein Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bestand aufgenommen, der ursprünglich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lag und nun durch die Einbeziehung des Flst. 42 (Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB) räumlich integriert wird. Zudem werden einzelne Grundstücksteilflächen zur Klarstellung entsprechend der Bestandssituation als Wirtschaftswege ausgewiesen.

4.6 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. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung stellt eine Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanfassung durch die 1. Änderungsplanung dar.

4.7 Sonstige bauordnungsrechtliche Vorgaben

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden im Zuge der vorliegenden Neufassung und Erweiterung 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 und Erweiterung 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 des Kniestocks sowie zur Höhe von Einfriedungen und Stützmauern formuliert.

5. 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 „Im Weinberg“ in Langweiler 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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 67752 Wolfstein zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Langweiler, den **30. JULI 2021**
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Edinger, Ortsbürgermeister

