

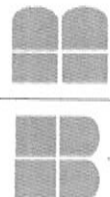
Ausfertigung

Gemeinde Nußbach
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Fassung: März 2018

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 Nußbach

Projekt : Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen Begründung	


Gemeinde Nußbach
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

**Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

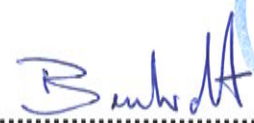
2.0 Textliche Festsetzungen

Nußbach,
den2.2. AUG. 2018....
Für die Ortsgemeinde:

Entwurfsverfasser:


.....
Pries, Ortsbürgermeister
Gliederung




.....
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 Versorgungsanlagen
- A 9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen
- A 10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

C Kennzeichnungen

- C 1 Flächen mit hohem Radonpotential

D Hinweise

- D 1 Kulturdenkmäler
- D 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- D 3 Wassergefährdende Stoffe
- D 4 Baugrund / Radon
- D 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- D 6 Erdwärme
- D 7 Bauen gegenüber Waldbestandsflächen

E Begründung

Textliche Festsetzungen zur Neufassung des Bebauungsplanes „Wingertsberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

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

- a. Für das Baugebiet wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dass 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. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass keine Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB zulässig sind.

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

- b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ 0,3) durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

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 ist sind Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 als Hausform 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. Im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt, dass für Bestandsgebäude (maßgeblicher Zeitpunkt: Satzungsbeschluss der vorliegenden Änderungsplanung) weitere Ausnahmen in Abstimmung mit der Ortsgemeinde (Träger der Planungshoheit) und der zuständigen Genehmigungsbehörde vereinbart werden können.
- c. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf durch Stellplätze und Garagen (oder Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Gemäß Planeintrag in der Planurkunde wird auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1053/9 eine Fläche für „Garagen“ (zulässig als Einzel- und Doppelgarage) festgesetzt.
- b. Es ist mindestens ein Pkw-Stellplatz je Wohnung auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Es sind höchstens 3 Pkw-Stellplätze je Baugrundstück zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- c. Es dürfen maximal zwei Garagen (oder Carports) für insgesamt 2 Pkw-Stellplätze auf jedem Baugrundstück errichtet werden.

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 wird die Straßenverkehrsfläche "Am Wingertsberg" als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Plangebietes im Bestand festgesetzt.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein „Behelfsweg“ im Bestand festgesetzt. Der Weg dient vor allem der fußläufigen Verbindung zur Oberdorfstraße sowie ggf. erforderlichen Lösch- und Rettungseinsätzen.
- c. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein „Wendeplatz“ festgesetzt, der mit einem Radius von 6 m das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (bis 10,0 m Länge) erlaubt.

A 8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden die bestehenden, öffentlichen Versorgungsflächen und –anlagen (u.a. Umformerstation) für die Energieversorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Plangebiet festgesetzt.

A 9. 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 [WV], Mischwasserkanal [MW-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.

A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Wendehammers werden standsichere Auffüllungen in der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche erforderlich, die als Böschungen anzulegen und zu unterhalten sind.

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 10° — 65° 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 2. Einfriedungen und Stützmauern

- a. Die Gesamthöhe der Einzäunungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße des Baugrundstückes darf 1,50 m ab Oberkante der Straßenfläche nicht überschreiten.
- b. Stützmauern sind im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

C 1. Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich von GeoConsult Rein, Oppenheim (19. Februar 2018) nachgewiesen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan zur Einsicht bei.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas ‚Radon‘ weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" bzw. "Radonvorsorgegebiet III" zuzuordnen. Es werden deshalb entsprechende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten im Sinne der gutachterlichen Ausführungen empfohlen. Eine individuelle und objektorientierte Radonuntersuchung ermöglicht dabei objekt-optimierte Konzepte in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer.

Sämtliche Präventionsmaßnahmen können auch den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden.

D Hinweise

D 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL, 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI., 2008, S.301) 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.
2. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum 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.
4. Die von Nr. 1 bis 3 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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.

D 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 zurückbleiben.

D 3 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (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 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

D 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. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung liegt auf den Flächen der bereits erloschenen Bergwerksfeld „Kons. Vereinigt Glück“ (historischer Bergbau). Sollte bei künftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, ist die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorzusehen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen zur Bebauung des Plangebietes empfohlen.

D 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 Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom

Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

D 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, Umwelt und Bauen, Tel.: 06381/424-230, Fax: 06381/42450230, E-Mail: kv-kusel@poststelle.rlp.de, bedarf.

D 7 Bauen gegenüber Waldbestandsflächen

Zur Gefahrenabwehr (Gefahr umstürzender Bäume, Übergreifen von Bränden, etc.) wird von der Ortsgemeinde Nußbach auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1054/24 (teilweise) ein gestufter Waldrand als Waldumbaumaßnahme entwickelt, der dauerhaft zu sichern und zu unterhalten ist.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Nußbach, den 22. AUG. 2018

Für die Ortsgemeinde



.....
Pries, Ortsbürgermeister



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