

I. Ausfertigung

SATZUNG

(Textbebauungsplan)

zur ersten räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)

vom 16.09.2019

Der Ortsgemeinderat von Offenbach-Hundheim hat am 05. September 2018 aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung beschlossen, die hiermit ausgefertigt und bekannt gemacht wird:

§ 1

Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen

- (1) Der Erweiterungs- und Änderungsplan II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim vom 12. Juli 2006, in Kraft getreten am 19. Juli 2006, wird dahingehend geändert, dass die überbaubare Grundstücksfläche (das Baufenster) im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 der Gemarkung Hundheim durch Verringerung des Abstandes – bezogen auf die Erschließungsstraße – der vorderen straßenseitigen Baugrenze von 4,0 Metern auf 3,0 Meter und der rückwärtigen Baugrenze von 26,0 Metern auf 25,0 Meter verschoben wird. Die Lage der Baugrenzen (des Baufensters) ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.
- (2) Weitere planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

§ 2

Radonvorsorge

(§ 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten, vorkommen kann. 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. Als präventive Vorsorgemaßnahme wird bei Neubauten allgemein der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller,

Untergeschoss) empfohlen; andere objektbezogene Schutzvorkehrungen sind denkbar. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn/Planer entwickelt werden. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz und den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Den künftigen Bauherrinnen und Bauherren wird die Durchführung objektbezogener Radonmessungen für ihre Vorhaben empfohlen. Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz mitgeteilt werden, damit sie in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz dem LGB verwandt werden können.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 der Gemarkung Hundheim. Der Geltungsbereich der Satzung ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.
- (2) Der Lageplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Flurstück. Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Inkrafttreten

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

Offenbach-Hundheim, den 16.09.2019
Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:

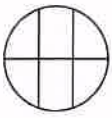



Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)

Aufgestellt: im Februar 2018
geändert: September 2018

Satzung zur 1. räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).



||

GRZ

GFZ

o

15 - 45°



XXXXXXX

Nachrichtlich:



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 Nr. 1 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 i. BauO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Stellung der geplanten Gebäude - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

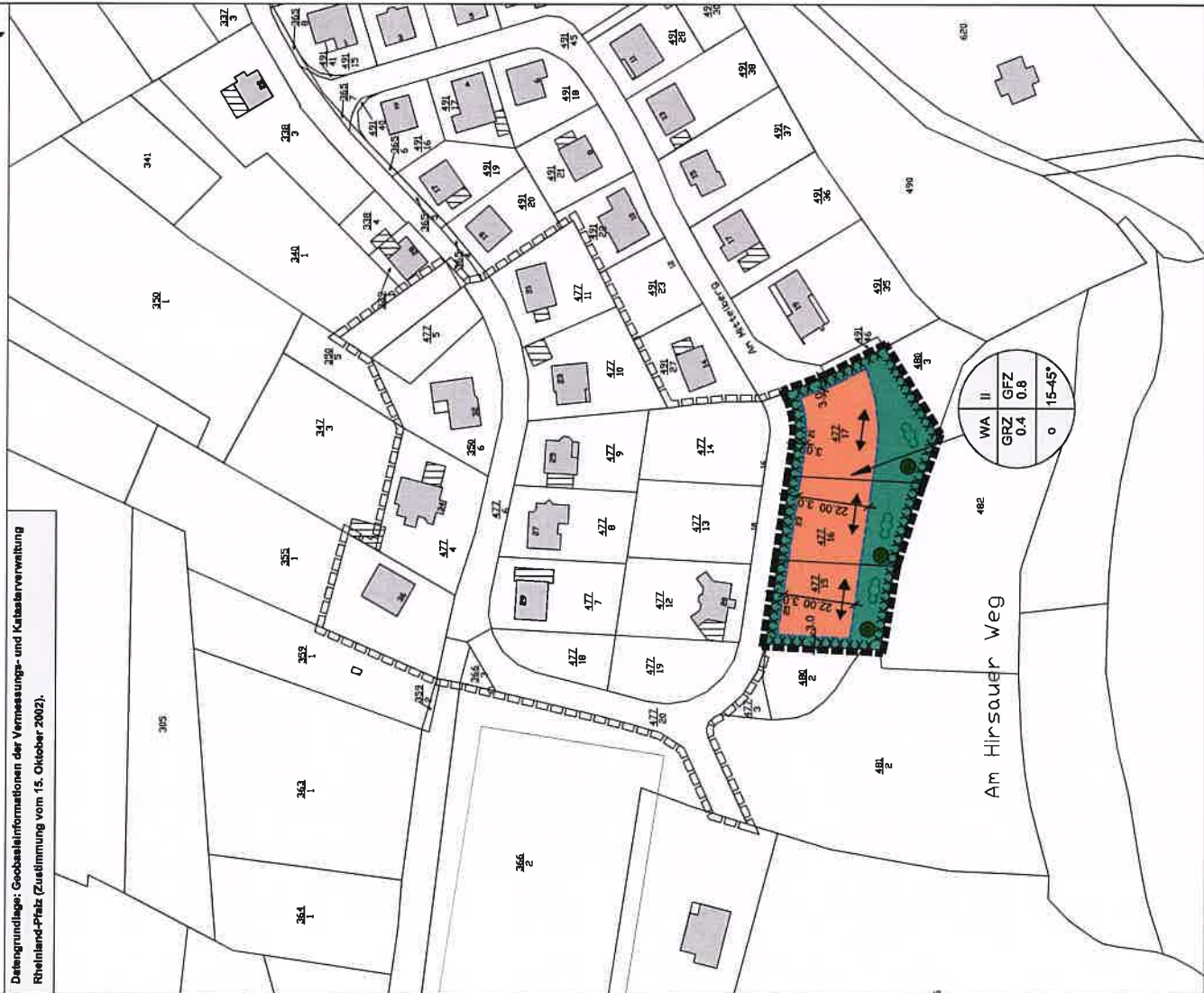
Bestehendes Gebäude

Kataster (bestehende Grenzen)

Pflanzgebot zum Außenbereich (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Näheres ist den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes "Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg"



**Ortsgemeinde
Offenbach-Hundheim**

Bernd Buchheit
Büro für Schallsch., Zuleitungs- und
allgemeine Betriebsleistungen
Eulentalstraße 32
67661 Kaiserslautern
Tel: 06366-991892
e-mail: luechermueller@t-online.de

OBERARBEITET

PROJEKT:
Satzung zur 1. räumlichen Teiländerung
des Erweiterungs- und Änderungsplanes II
zur Neufassung des Bebauungsplanes
"Hirsauer Weide" und "Am Mittelberg" im
vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

GEZEICHNET:
M.S.

ENTWORFEN-GEPRÜFT:

GEPRÜFT:

VORGELEGT:	MASSTAB	BELEG
Februar 2018	1 : 1000	BLATT NR. 1

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Im Bereich der Baugrundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 der Gemarkung Hundheim verlaufen bei einer Tiefe der überbaubaren Fläche (des sog. Baufensters) von 22,0 Metern

- die vordere, straßenseitige Baugrenze im Abstand von 4,0 Metern und
- die rückwärtige Baugrenze im Abstand von 26,0 Metern

parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Jahr 1998 hatte sich im Neubaugebiet „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ ein Hangrutsch ereignet, der in den südlich anschließenden Hang ausuferete. Die Ortsgemeinde hat diesen Hangrutsch in der Folgezeit fachgerecht sanieren lassen. Für den Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 477/12 bis 477/17 sind unter Nr. 1.9 der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Erweiterungs- und Änderungsplans II zur Neufassung des Bebauungsplans „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim vom 12. Juli 2006 besondere Sicherungsmaßnahmen festgesetzt, bei deren Beachtung die Grundstücke bedenkenlos bebaut werden können.

Die Grundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 weisen eine sehr steile Hangneigung auf. Ein näheres Heranrücken der Baukörper an die Erschließungsstraße würde es ermöglichen, das Ausmaß der Eingriffe in den Hang im Zuge der Bebauung zu verringern, was trotz des Umstandes dessen fachgerechter und nachhaltiger Sanierung vorteilhaft wäre. Angesichts der Vorschriften der Landesbauordnung, wonach Abstandsflächen eines Gebäudes bis in die Mitte einer benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche fallen dürfen, wäre zwar ein Heranrücken der Bebauung bis an die Erschließungsstraße denkbar, die Ortsgemeinde darf aber auch die Gestaltung des Ortsbildes und des Straßenraumes nicht aus dem Auge verlieren. Als ausgewogene Lösung erscheint eine Verkürzung des Abstandes der vorderen Baugrenze von 4,0 Metern auf 3,0 Meter. Gleichzeitig wird auch die rückwärtige Baugrenze um einen Meter zur Straße hin verschoben um auch insoweit die Eingriffe in den Hang zu vermindern ohne die überbaubare Fläche (das Baufenster) zu vergrößern. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist die vordere Baugrenze ebenfalls auf 3,0 Meter parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim hat daher die überbaubare Fläche (das Baufenster) um 1,0 Meter nach Norden (zur Erschließungsstraße hin) verschoben. Dazu werden, bezogen auf die Erschließungsstraße, der Abstand der vorderen straßenseitigen Baugrenze von 4,0 Metern auf 3,0 Meter und der Abstand der rückwärtigen Baugrenze von 26,0 Metern auf 25,0 Meter verringert.

Auf diese Weise werden bei der Bebauung der Grundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/17 die Eingriffe in den Hang vermindert, ohne dass sich die Charakteristik des Straßenzuges merklich verändert.

Eine Vergrößerung der Eingriffe in naturschutzrelevante Belange ergibt sich durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht, da die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ) und damit die größtmögliche Flächenversiegelung nicht erhöht wird, sondern unverändert bleibt.

Die vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) herausgegebene Radonprognosekarte stellt den Teilbereich des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“, auf den sich die Änderung erstreckt, als ein Gebiet dar, in dem erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten, zu erwarten ist. Das LGB empfiehlt in solchen Gebieten dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung (Änderung) der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen, so dass eine potenzielle Radonbelastung des Plangebietes in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist. Nach herrschender Rechtsmeinung können Schutzvorkehrungen zur Radonvorsorge nicht als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorzunehmen. Im Sinne einer solchen Kennzeichnung wurden in die Satzung (Textbebauungsplan) zur ersten räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim unter § 2 ein präventiver Hinweis auf die Radonvorsorge sowie eine Empfehlung an die künftigen Bauherinnen und Bauherren zur Durchführung objektbezogener Radonmessungen aufgenommen.

Gemäß § 13 BauGB kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (= Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 477/15, 477/16 und 477/15 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Ebenso werden durch die Änderung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt (s. oben).

Die erste räumliche Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ vom 12.

Juli 2006 kann demnach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden und ist durch eine Satzung (so genannter Textbebauungsplan) möglich.

In diesem vereinfachten Verfahren ist

- a) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- b) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- c) die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorzunehmen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Da die vorzunehmende räumliche Teiländerung

- einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan betrifft und
- mit dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) in Einklang steht,

bedarf diese Satzung (Textbebauungsplan) zur ersten räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung und kann durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Offenbach-Hundheim, den 16.09.2019

Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:




Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)

Aufgestellt:
geändert

im Februar 2018
September 2018

Verfahrensvermerke:

1. Der Ortsgemeinderat von Offenbach-Hundheim hat in seiner Sitzung am **12. Juli 2017** die Aufstellung einer Satzung (eines Textbebauungsplanes) zur 1. räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“, vom 12. Juli 2006, in Kraft getreten am 19. Juli 2006, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
 2. Der Beschluss, diese Satzung (den Textbebauungsplan) aufzustellen, wurde am **03. Januar 2018** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Der Entwurf der Satzung (des Textbebauungsplanes) zur 1. räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ in der Planfassung „Februar 2018“ hat mit den bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit von **16. April 2018** (Arbeitstag) bis einschließlich **18. Mai 2018** (Arbeitstag) gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **06. April 2018** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine** Stellungnahme abgegeben.
 4. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **10. April 2018** im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit von **16. April 2018** (Arbeitstag) bis einschließlich **18. Mai 2018** (Arbeitstag) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Während der Auslegung gingen **keine** Stellungnahmen ein.
 5. Die Behörden und sonstigen TöB wurden ebenfalls mit Schreiben vom **10. April 2018** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. **Neun** dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am **05. September 2018** geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mitgeteilt.
- Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **gleichzeitig** mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Der Ortsgemeinderat von Offenbach-Hundheim hat am **05. September 2018** die Satzung (den Textbebauungsplan) zur 1. räumlichen Teiländerung des Erweiterungs- und Änderungsplanes II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“, einschließlich den bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 24 GemO i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Offenbach-Hundheim, den 16. September 2019

Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:

Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)



7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach-Hundheim, den 16. September 2019

Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:

|

Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)



8. Der Satzungsbeschluss (siehe Verfahrensvermerk Nr. 6) wurde am **27. September 2019** ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung (der Textbebauungsplan) in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Offenbach-Hundheim, den 30.09.2019

Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:

Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)



Aufgestellt: im Februar 2018
geändert: September 2018