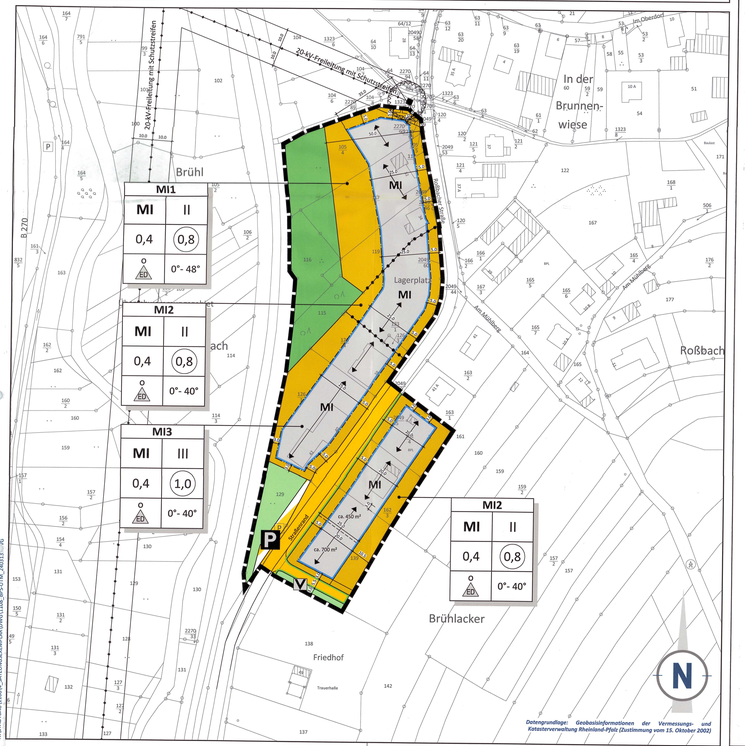
BEBAUUNGSPLAN

" BRÜHLACKER - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG ", STADT WOLFSTEIN



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

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

1,0 — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

III* — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

V — Besondere Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Private Grünflächen

15. **Sonstige Planzeichen**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

15,0* — Maßangaben in Meter

Umgrenzung der Fläche die von Bebauung freizuhalten sind

16. **Anforderungen an die Gestaltung**

Hauptfirstrichtung

0° - 48° * — Zulässige Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

17. **Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

15* — Wohngebäude mit Hausnummer

Sonstige Gebäude

Flurstücksgrenze

162* — Flurstücksnummer

18. **Sonstige Darstellungen**

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen

16. **Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft)**

MI1	Zuordnung der Nutzungsschablone
MI / II	Art der baulichen Nutzung Mischgebiete	Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4 / (0,8)	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
o / ED 0° - 48°	Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Zulässige Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	17.905	1,79	100,00
Baufläichen gesamt: Mischgebiete	12.618	1,26	70,47
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	1.788	0,18	9,98
Straßenverkehrsflächen	1.558	0,16	8,70
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	230	0,02	1,28
Private Grünflächen	2.745	0,27	15,33
Öffentliche Grünflächen	750	0,08	4,18

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleinG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Wolfstein hat am **09. Februar 2022** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **01. April 2022** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und deren Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **29. September 2022**. Von Seiten der benachbarten Gemeinden wurde **eine** Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung **"Juni 2022"** wurde mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04. Oktober 2022 (Arbeitstag) bis einschließlich 07. November 2022 (Arbeitstag)** auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein unter https://www.vg-lw.de/buerger-verwaltung/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelles eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am **23. September 2022** ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben, über die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **06. März 2023** beraten und entschieden wurde. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **26. Mai 2023** mitgeteilt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **29. September 2022** durchgeführt. **Elf** dieser Beteiligten (TöB) haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **06. März 2023** geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **26. Mai 2023** mitgeteilt.

   Hinweis: Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB **gleichzeitig** mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

   Gem. § 3 Abs. 1 und § 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSig) wurde die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt und die Abgabe von Erklärungen zur Niederschrift bei der Behörde ausgeschlossen.
6. Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes beschloss der Stadtrat in gleicher Sitzung am **06. März 2023** eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei wurde bestimmt, das Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden können. Ferner wurde beschlossen, die Dauer der erneuten Offenlage und der erneuten Beteiligung der TöB auf 14 Tage zu verkürzen.
7. Die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **06. Juni 2023**. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
8. Der Bebauungsplanentwurf wurde dann in der durch vorstehenden Beschluss geänderten Fassung "April 2023" mit den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Inhalt der Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12. Juni 2023 (Arbeitstag) bis einschließlich 26. Juni 2023 (Arbeitstag)** auf der Homepage der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein unter https://www.vg-lw.de/buerger-verwaltung/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelles eingestellt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am **02. Juni 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben.
9. Die Behörden und sonstigen TöB wurden im Rahmen des erneuten Anhörverfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **06. Juni 2023** unterrichtet und um die Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum **26. Juni 2023** gebeten. Aus den Reihen der Behörden und sonstigen TöB wurden **vier** Stellungnahmen abgegeben, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am **17. Dezember 2023** behandelt wurden. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **20. Januar 2024** mitgeteilt.

   Hinweis: Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB **gleichzeitig** mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

   Gem. § 3 Abs. 1 und § 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) wurde die erneute öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt und die Abgabe von Erklärungen zur Niederschrift bei der Behörde ausgeschlossen.
10. Der Stadtrat von Wolfstein hat am **17. Dezember 2023** diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung in der Planfassung "Dezember 2023" beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

    Wolfstein, den **18.12.2023**
    Für die Stadt Wolfstein:

    Dilly, Stadtbürgermeister (ED.)

11. **Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

    Wolfstein, den **30.01.2024**
    Für die Stadt Wolfstein:

    Dilly, Stadtbürgermeister (ED.)

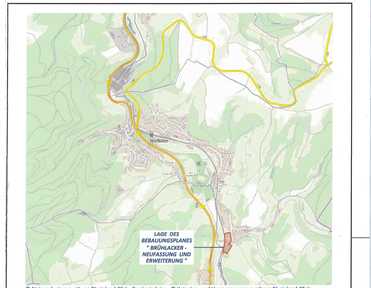
12. Der Satzungsbeschluss sowie Verbandsgemeinde (§ 10) wurde am **08.02.2024** ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

    Wolfstein, den **08.02.2024**
    Für die Stadt Wolfstein:

    Dilly, Stadtbürgermeister (ED.)

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung, die genehmigt abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

HIER PLÄNE HAT PLANT PET UHB.

WSW & PARTNER

I. Ausfertigung

SATZUNGSEXEMPLAR

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLACKER - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG, STADT WOLFSTEIN

Auftraggeber
STADT WOLFSTEIN

Inhalt
SATZUNGSEXEMPLAR

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
BRÄMER 06/22	STREY 06/22	1 : 1000	1.350/0.450	1108_BP-Sc

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Änderungen Vorentwurf gem. Ortstermin vom 15.06.2022	BRÄMER / STREY	15.06.2022
b	Änderung gemäß Abwägungstabelle	VILLARD/ KRUPKA	27.09.2022
c	Änderung gemäß Abwägungstabelle	RIES/ HOFMANN	06.06.2023
d	Satzungsexemplar erstellt	LUTZ/ HOFMANN	Dez. 2023

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de