

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Ortsgemeinderates

11.08.2020

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	28.07.2020
Aktenzeichen:	FB 2/51122-11-bo-	Vorlage Nr.	2-2433/20/11-155

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	11.08.2020	öffentlich	Entscheidung

1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Rüddel" - Entwurfsberatung und Offenlagebeschluss

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Feusdorf hatte in seiner Sitzung am 25.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Rüddel“ beschlossen und bereits sehr eingehend über den Änderungsumfang beraten.

Durch das beauftragte Planungsbüro Böffgen, Reutlingen, wurde zwischenzeitlich eine Entwurfsplanung aufgestellt, welche dem Rat in der heutigen Sitzung vorgestellt wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Planfassung vom 18.09.2006 im Geltungsbereich der aktuellen Änderung förmlich aufgehoben und neu gefasst.

Die ursprünglich fixierten planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten – um aktualisierte Belange ergänzt – bis auf wenige Ausnahmen (Traufhöhe und Ausrichtung des Gebäudes) weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Rüddel – 1. Änderung“ einschließlich Begründung zu und beauftragt die Verwaltung, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

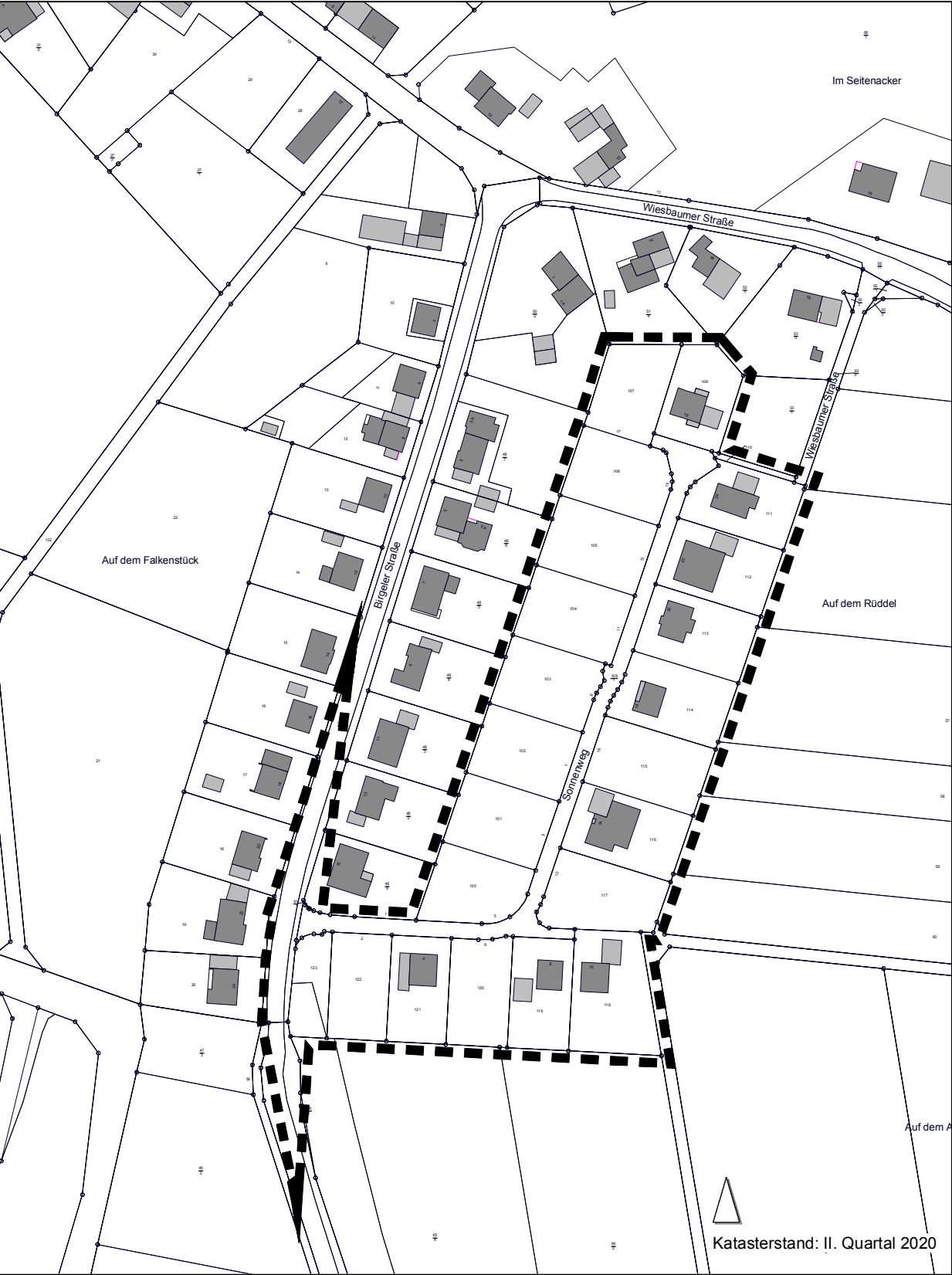
Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen beifolgenden Personen Ausschließungsgründe vor:

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.

Anlage(n):

Rueddel 1. Aenderg. Planteil
Rueddel 1. Aenderg. Textteil



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

[Dashed line symbol] Räumlicher Geltungsbereich der Änderung (gemäß Textteil)

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

[House icon with number 5] Haupt-/Nebengebäude, Hausnummer (Bestand)

[Line with circle symbol] Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle Gebäude, mit Ausnahme von Garagen, Vorbauten und Nebengebäuden, sind nur mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pultdächer u.a.) in Winkeln von mindestens 15° zulässig. Maßgebend ist die jeweilige Hauptdachfläche (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO). Unzulässig sind Holzblockhäuser (nur Hauptnutzung) in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung der Fassade mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO). Das Anbringen von Warenautomaten ist nicht zulässig; die Aufstellung von ortsfesten Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO). Einfriedungen (§ 12 LBauO) sind nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO). Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden und Pflanzen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3, 7 LBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am2020 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom bis2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom2020. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am2020 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Feusdorf, den2020
(Siegel)

.....
Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Feusdorf, den2020
(Siegel)

.....
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am2012. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Feusdorf, den2020
(Siegel)

.....
Der Ortsbürgermeister

"AUF DEM RÜDDEL – 1. ÄNDERUNG"

RECHTSGRUNDLAGEN

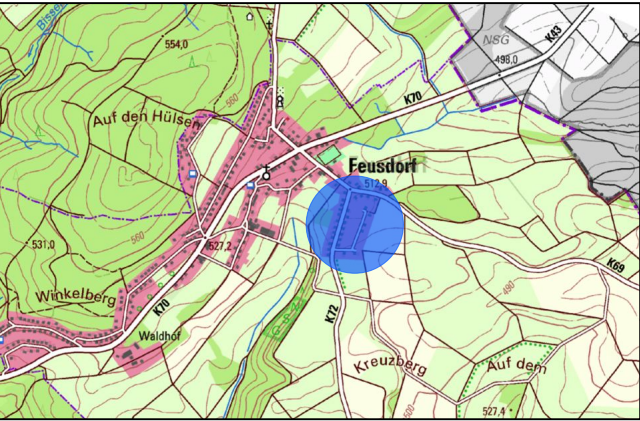
BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

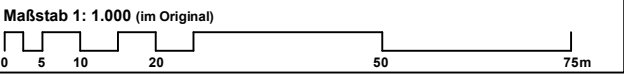


"AUF DEM RÜDDEL – 1. ÄNDERUNG"

Bebauungsplan gem. § 30 (1) und (4) BauGB

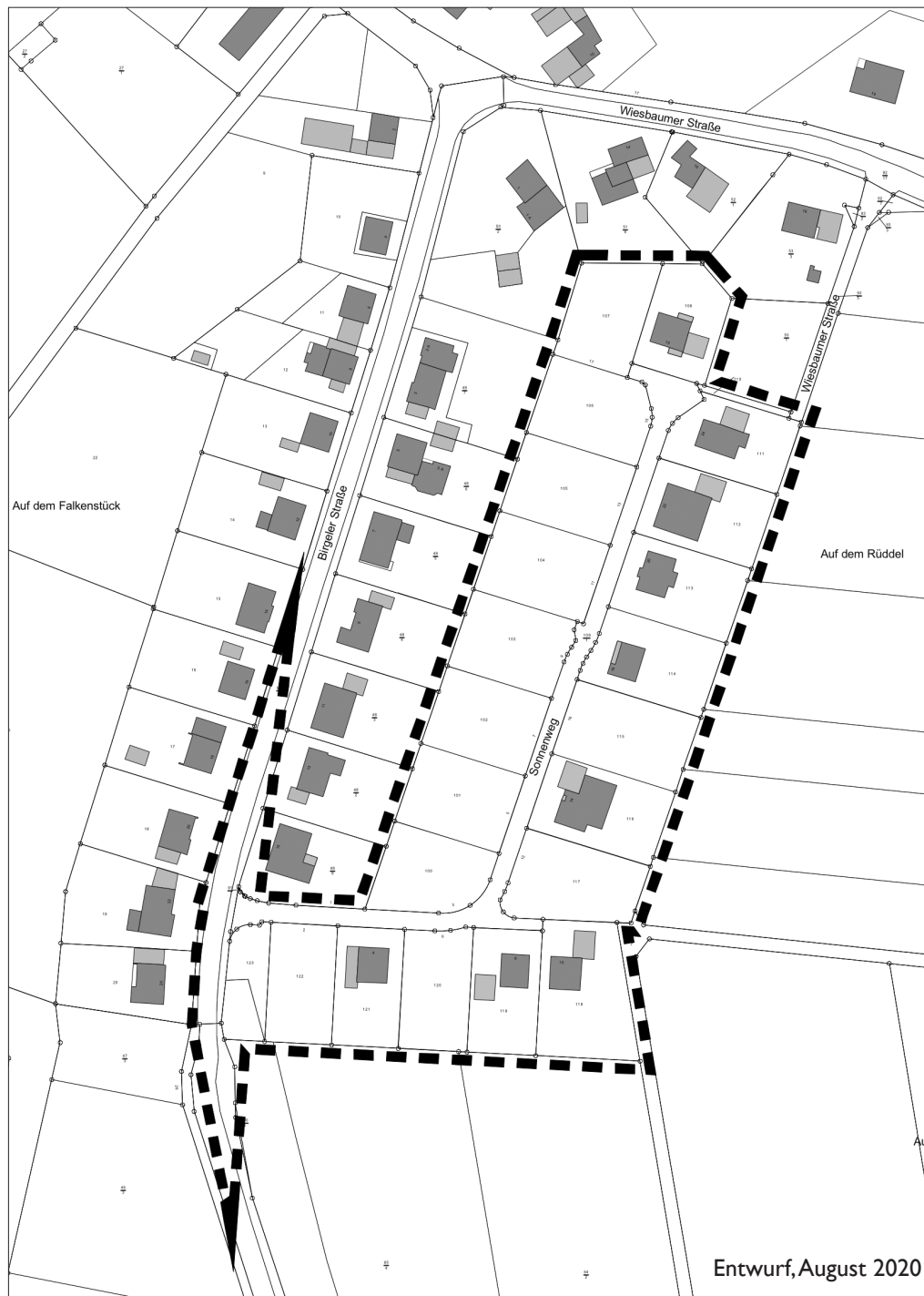
Stand: August 2020 (Entwurf)

Gemarkung Feusdorf • Flur 5 • Flurstücke: siehe Planeinschriebe



Ortsgemeinde Feusdorf VG Gerolstein	Dipl.-Ing. Erik Böffgen Stadtplaner (AK RP, BW)	
Kyllweg 1 54568 Gerolstein	Mittnachtstraße 62 72760 Reutlingen	
06591/ 13-0 post@gerolstein.de	0160 / 6005588 boeffgen@t-online.de	

Bebauungsplan "Auf dem Rüdell – I. Änderung" Ortsgemeinde Feusdorf



Bebauungsplan "Auf dem Rüdde – I. Änderung" **Ortsgemeinde Feusdorf**

Entwurf, August 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Feusdorf
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)

Mitnachtsstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



I. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Zweck der Änderung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4

2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	6
2.4	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	7
2.4.1	Bodenordnung	7
2.4.2	Ver- und Entsorgung	7
2.4.3	Planungsrecht	7
2.4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	7

3. ANLAGEN

3.1	Rechtsgrundlagen	8
3.2	Örtliche Bauvorschriften (2006)	9

I. EINLEITUNG

I.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Seit seiner Erschließung im Jahr 2009 verzeichnet das Baugebiet "Sonnenweg" eine rege Nachfrage. So ist zum Zeitpunkt dieser Planlegung fast die Hälfte der ursprünglich geschaffenen Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Bei der Vermarktung der verbliebenen baureifen Parzellen erweisen sich jedoch insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplans "Auf dem Rüdell" getroffenen örtlichen Bauvorschriften als Hindernis für die weitere Entwicklung. Hinzu gibt es immer wieder Probleme bei der Interpretation der zulässigen Höhe und Ausrichtung der Gebäude.

Nach Auffassung der Gemeinde Feusdorf führen insbesondere zu differenzierte Vorgaben hinsichtlich der Ausführung von Dachaufbauten, -fenster oder Dachneigung häufig zu Anträgen auf Befreiung von baugestalterischen Regelungen. Hinzu tritt der Umstand, dass die Rechtsprechung auch die Reglementierung von Farbtönen auf Ortsteile mit besonderer historischer oder städtebaulicher Bedeutung (z.B. Denkmalschutz) reduziert hat.

Die Gemeinde Feusdorf hat der Neufassung des Bauleitplans "Auf dem Rüdell" vom 18.06.2006 dahingehend zugestimmt, vorwiegend die von der Planung tangierten bauordnungsrechtlichen Grundlagen anzupassen. Die ursprünglich fixierten planungsrechtlichen Festsetzung nach dem BauGB sowie die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten – um aktualisierte Belange ergänzt – bis auf wenige Ausnahmen (Traufhöhe; Ausrichtung) weiterhin ihre Gültigkeit.

Die vorliegende Änderung betrifft den Bebauungsplan in der Fassung seines Inkrafttretens vom 18.09.2006 und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan "Auf dem Rüdell – I. Änderung" umfasst mit seinem Geltungsbereich rund 2,11 ha Baugrundstücke sowie u.a. die öffentliche Verkehrsfläche "Sonnenweg" Teile der Flur 5, Gemarkung Feusdorf (Stand II. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

I.3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP IV, 2008) als auch der Regionale Raumordnungsplan (POPl, 1985/95) enthalten für Plangebiet bzw. Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verwaltungsgemeinde Obere Kyll stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Feusdorf als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Wohngebiets nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er als aus diesem entwickelt gilt (§ 8 Abs. 1 BauGB).

2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Die in der Planfassung von 2006 getroffenen Festsetzungen bspw. zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO), zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO) und zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO) werden im Zuge der I. Änderung im Wesentlichen beibehalten. Hierbei sind jedoch folgende Ausnahmen zu beachten:

- Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 18 BauNVO; I.1.2.) wird die jeweilige Festsetzung maximal zulässiger Traufhöhen in WA 1 und 2 aufgehoben.
- Die Vorgabe einer verbindlichen Regelung zur Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2; I.3.) entfällt.

Hintergründe der Änderung ist zum einen der Umstand, dass die bisherige Unterscheidung zwischen berg- und talseitiger Erschließung in einem Gelände ohne deutlich erkennbares Relief zu Problemen bei der Bestimmung von Gebäude- bzw. Traufhöhen führte. Daraus resultiert u.a. die gemeindliche Auffassung, die bauliche Höhenentwicklung allein über die Zahl von zwei höchstzulässigen Vollgeschossen in Kombination mit einer Firsthöhe zu regeln.

Zum anderen erschienen die textliche Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung missverständlich, sodass auf diese auch im Hinblick auf die optimale Nutzung solarer Energien künftig verzichtet wird.

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Auf Grundlage gesetzlicher Maßgaben können bauordnungsrechtliche, d.h. auf Landesrecht beruhende Regelungen – örtliche Bauvorschriften – gemäß § 88 Abs. 6 LBauO in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch und regelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Auf dem Rüdell – I. Änderung" konkret die folgenden Punkte zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

- Alle Gebäude, mit Ausnahme von Garagen, Vorbauten und Nebengebäuden, sind nur mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pultdächer u.a.) in Winkeln von mindestens 15° zulässig. Maßgeblich ist die Hauptdachfläche (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Unzulässig sind Holzblockhäuser (nur Hauptnutzung) in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung der Fassade mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Das Anbringen von Warenautomaten ist nicht zulässig; die Aufstellung von ortsfesten Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Einfriedungen (§ 12 LBauO) sind nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden und Pflanzen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3, 7 LBauO).

Zur Wahrung eines einheitlichen Orts- und Erscheinungsbilds wird die ursprüngliche Regelung zur Dachneigung für den Bereich der Planänderung zwar überwiegend beibehalten, jedoch auf bauliche Nebenanlagen erweitert. Insbesondere die Herrichtung flacher oder flachgeneigter Dächer von Garagen u.a. eröffnet auch die Möglichkeit, mittels Dachbegründung kleinklimatische Vorteile (Kühlung, Verdunstung) und den Anfall von Niederschlagswasser zu regulieren (Verdunstung). Zu den Arten der Dacheindeckung werden unter Hinweise lediglich entsprechende Empfehlungen gegeben, da nach einschlägiger Rechtsauffassung bspw. die Vorgabe von Farbspektren besonderen städtebaulichen Bereichen (Denkmalensemble; historische Altstadt; vgl. OVG Koblenz) vorbehalten bleibt.

Im v.g. Sinne werden auch weiterhin Holzblockhäuser für unzulässig erklärt; die sonstige Fassadengestaltung bleibt ansonsten dem Bauherrn freigestellt. Weitere, zu detaillierte Festsetzungen baugestalterischer Art würden dem Gedanken eines "schlanken" Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Im Hinblick auf die vorwiegende Wohnnutzung sollen der Ausschluss von Warenautomaten und die Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen optisch negative Beeinflussungen des Ortsbilds verhindern. Zudem handelt es sich beim Sonnenweg um eine Sackgasse, welche frei von Durchgangsverkehr keine hohe Frequenz bzw. Wirksamkeit der v.g. Anlagen erwarten lässt.

Der Ausschluss von Einfriedungen im Bereich von privaten Grundstücksein- und -ausfahrten zu öffentlichen Straßen ist deshalb bedingt, da jene andernfalls die Sicherheit des Straßenverkehrs (Freihaltung der Anfahrtsicht, Einsehbarkeit) beeinträchtigen könnten.

Insbesondere aus stadtökologischen Gründen (u.a. Wasserhaushalt) sind Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die verbleibenden, nicht überbauten Grundstücksflächen sind hingegen als belebte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. So werden die immer häufiger vorzufindenden Schottergärten zugunsten einer offenen, klimatisch (Verdunstung, Kühlung, Schadstofffilterung) und faunistisch (Vögel, Insekten) vorteilhaften Frei- bzw. Grünflächengestaltung inkl. Mindestbepflanzung mit Bäumen ausgeschlossen (vgl. www.nabu.de).

2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

• Bodenschutz, Geologie

Durch die Bauleitplanung sind gemäß des Altablagerungskatasters des Landkreises bislang keine bekannten Altablagerungen berührt. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurde bisher nicht durchgeführt. Über das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte liegen keine Kenntnisse vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die Gemeinde umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (u.a. DIN 4020, 4124) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (DIN 1054) bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie Öle, Diesel, Fette, etc. in den Boden gelangen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

• Emissionsschutz

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit 40 dB(A) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen vergleichbaren Farbtönen richten.

2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst.

2.4.2 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4 c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Planänderung betrifft im Wesentlichen bauplanungsrechtliche Festsetzungen ohne grundlegenden Einfluss auf die städtebauliche Konzeption.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städte-

bauliches Vorhaben), das die in der Anlage I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Rüdell" ("neues Recht verdrängte das ältere Recht") werden die bauordnungsrechtlichen Regelungen der früheren Planfassung im Geltungsbereich der aktuellen Änderung förmlich aufgehoben und neu bekanntgemacht.

2.4.3 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge von Planung entstehen Kosten für die ingenieurtechnische Leistung, welche von der Gemeinde übernommen werden; weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

3. ANLAGEN

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANS VON 2006 (im Original)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude nur geneigte Dächer in Form des Sattel- und des Walmdaches zulässig. Carports können als Flachdach ausgeführt werden. Außerdem sind gegeneinander versetzte Satteldächer zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Giebelseitig (Ortgang) sind Dachüberstände bis 50 cm zulässig. Traufseitig sind Dachüberstände bis 75 cm zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude 32° bis 45°. Satteldächer und gegeneinander versetzte Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun/dunkelbraun oder schwarz/anthrazit, dunkelblau (RAL 5022 oder dunkler) sowie dunkelgrün (RAL 6005 oder dunkler) zu decken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Freiflächen sind bis zu 30 % je Dachfläche zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit einer Dachneigung von 32° bis 45° Grad auszuführen. Die Gauben müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt angeordnet werden. Gauben mit Schleppdach sind unzulässig. In der Summe dürfen die Gauben 50% der Trauflänge nicht überschreiten (jede Dachfläche wird für sich betrachtet).

2.1.5 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes (Drempel) wird auf max. 1,25 m festgesetzt.

2.1.6 Fassade

Es sind Putzfassaden und Klinkerfassaden zulässig. Holzblockhäuser aus verkämmten Massivbohlen und Rundstämmen sind unzulässig. Fassaden aus Kunststoff, sowie metallische und glasierte Fassadenoberflächen sind unzulässig. Gartengerätehäuser mit Holzfassade oder Blockhausbauweise sind zulässig.

2.1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straße hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

