



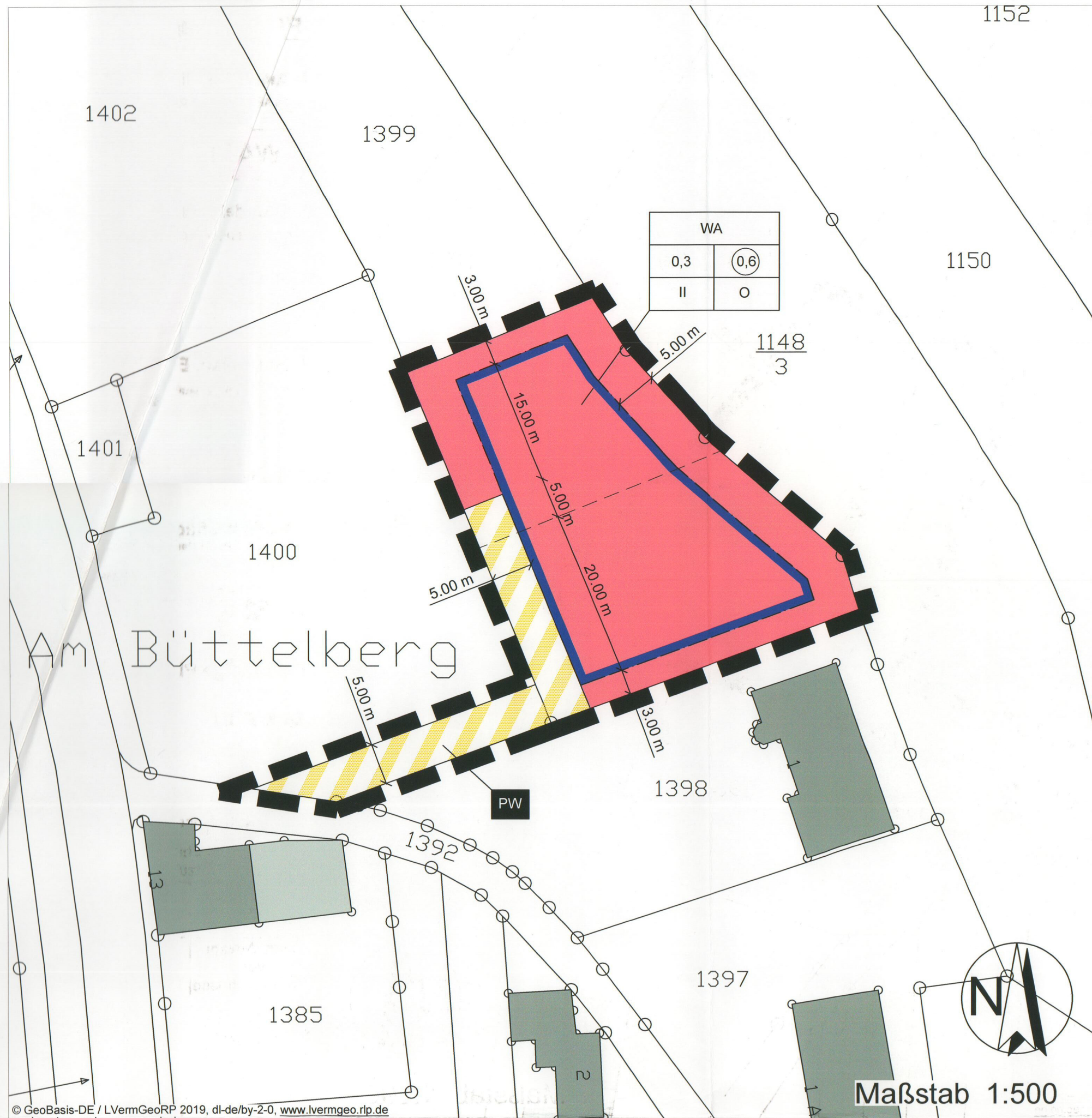
Bebauungsplan **„Am Büttelberg“**

Inhalt:

I. Plan und
Textliche Festsetzungen (S. 2)

II. Begründung (S. 3 – 13)

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannweiler - Cöln "Am Büttelberg"



Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3

0,6

II

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ; Höchstmaß)

Maximale Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

O

offene Bauweise

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PW

Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- - - - -

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GVBl. S. 112)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 709)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Plansinnschrieb auf zwei festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

In vorderen Grundstücksbereich sind Erschließungsanlagen und -flächen wie Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ sind Wegflächen für den motorisierten sowie den Fuß- und Radverkehr zulässig. Ebenfalls sind Grünflächen und Bepflanzungen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers, technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Einfriedungen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser / Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Wasser ist auf dem Grundstück soweit zurück zu halten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlässt. Hierfür sollte als Rückhaltevolumen 50 l / m² versiegelte Fläche angesetzt werden. Sollte wider erwarten eine direkte Ableitung erforderlich werden, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu überprüfen, ob die Gewässerbenutzung in Umfang und Zweck in der bestehenden Einleitfaubnis für die Ortslage Mannweiler-Cöln (Bescheid der SGD Süd Regionalstelle WAB Kaiserslautern vom 25.06.2013, AZ: 32/2-11.06-220 54/07) enthalten ist.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Gleichzeitig rät das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz von der Planung von Versickerungsanlagen ab.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Außengebietsentwässerung

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich ein Außeneinzugsgebiet an. Die SGD Süd empfiehlt hangseitige Gebäudeöffnungen über der Geländeoberfläche anzuordnen und bei der Geländegestaltung sowie dem Bau von Nebenanlagen eine Riegelwirkung zu vermeiden.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Alsenz zuzuführen.

Trinkwasserversorgung

Die Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserversorgungsstrecke ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Referat Gesundheitswesen, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, spätestens vier Wochen im Voraus anzuzeigen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt vor Baubeginn die Erstellung eines Bodengutachtens einschließlich der Prüfung von Hangstabilität.

Altablagerungen

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern Erkenntnisse über Altablagerungen, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen hin geprüft werden.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Dabei sind Langzeitmessungen für eine Dauer von 3-4 Wochen unbedingt notwendig. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro durchgeführt werden und folgende Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerichte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bittet um Mitteilung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonprognosekarte Rheinland-Pfalz.

Bauzeitenbeschränkung

Das Plangebiet kann ein geeignetes Habitat für bodenbrütende sowie Gehölz brütende Vogelarten darstellen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten während der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September untersagt. Erdarbeiten sind im gleichen Zeitraum ebenfalls zu vermeiden. Aufgrund der möglichen zeitlichen Diskrepanz zwischen den bauzeitlichen Einschränkungen und vorgesehenen Bodenarbeiten, ist alternativ eine Kontrolle der konkreten Bauflächen vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine versierte Fachkraft durchzuführen.

Werden dabei keine Nachweise bodenbrütender Arten erbracht, können die Bodenarbeiten auch während der Brutzeit durchgeführt werden.

Leitungen

Pfalzwerke Netz AG

Vor Baubeginn muss eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden.

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsinhaber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitung (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft von der zentralen Stelle anzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitz Str. 2

67443 Neustadt a. d. Weinstraße

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte am betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen.

Archäologische Funde

Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, GDKE) zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung werden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE entbunden.

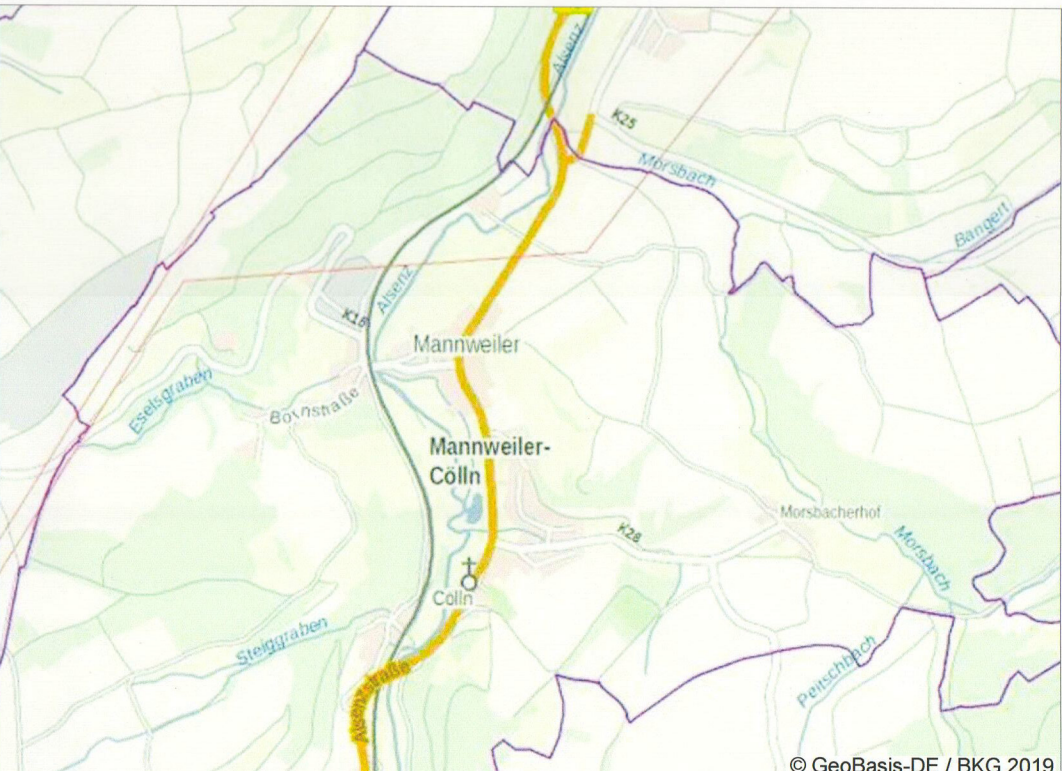
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen um Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) auftreten. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Mannweiler-Cöln hat am 17.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Büttelberg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB gefasst.
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.09.2019 durch Veröffentlichung im Wochenblatt, Ausgabe Rockenhausen.
 - Bekanntmachung der Auslegung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.09.2019 durch Veröffentlichung im Wochenblatt, Ausgabe Rockenhausen.
 - Beteiligung der Bürger:**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 aus.
 - Beteiligung der Behörden:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019.
 - Prüfung der Anregungen:**
Der Gemeinderat Mannweiler-Cöln hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2020 geprüft.
 - Beschluss des Bebauungsplanes:**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat Mannweiler-Cöln den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 30.01.2020 als Satzung beschlossen.
 - Ausfertigung:**
Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB Der Bebauungsplan bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
- Mannweiler-Cöln, den 20.05.2020
- Udo Weyh
Bürgermeister (Dienstsigel)
- Mannweiler-Cöln, den 08.06.2020
- Udo Weyh
Bürgermeister (Dienstsigel)
- Mannweiler-Cöln, den 08.06.2020
- Udo Weyh
Bürgermeister (Dienstsigel)
- Mannweiler-Cöln, den 08.06.2020
- Udo Weyh
Bürgermeister (Dienstsigel)

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mannweiler - Cöln "Am Büttelberg"



Übersichtskarte



Planurkunde

gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: (06755) 96536-0 Fax 96536-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de

BEBAUUNGSPLAN

„AM BÜTTELBERG“

ORTSGEMEINDE MANNWEILER-CÖLLN

**VERBANDSGEMEINDE ALSENZ-OBERMOSCHEL
DONNERSBERGKREIS**

BEARBEITET:

landschaftsarchitekten
freilandökologen
stadtplaner
ingenieure



gutschker - dongus

Hauptstraße 34 | 55571 Odernheim | (06755) 96936-0 Fax 96936-60 | info@gutschker-dongus.de | www.gutschker-dongus.de

Verfasser:

**Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung /
Mitglied der Architektenkammer RLP**

ORT/DATUM:

ODERNHEIM, 09.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	3
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	3
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Einbindung in die Gesamtplanung	4
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	4
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	4
2.2.3 Flächennutzungsplan	4
2.2.4 Bebauungsplan	5
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	5
3 BESTANDSANALYSE	6
3.1 Bestehende Nutzungen	6
3.2 Erschließung	6
3.3 Gelände	6
3.4 Angrenzende Nutzungen	6
3.5 Immissionsschutz	6
4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	7
4.1 Grundzüge der Planung	7
4.2 Erschließung	7
4.3 Entwässerung	7
4.4 Immissionsschutz	7
4.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	7
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	9
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	10
7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	10
8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG	11

1 PLANUNGSANLASS

Im Zuge der geordneten Entwicklung soll ein Teil einer bestehenden Grünlandfläche mit kleinflächiger Streuobstwiese in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden, um der konkreten Nachfrage nach Wohnen im Ortsteil Cölln nachzukommen.

Das Flurstück grenzt direkt an den Siedlungsbereich von Cölln an, die Gemarkung Mannweiler, einschließlich des Siedlungsbereiches, liegt nordwestlich des Flurstückes. Da ein Teil des Flurstücks als Spielplatz genutzt wird und im weiteren Verlauf ein Streuobstbestand vorliegt, soll nur der südöstliche Teil des Flurstücks wohnbaulich entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, da die Grundvoraussetzungen hierfür erfüllt sind – die Grundfläche beträgt unter 10.000 m², der Geltungsbereich schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Gemarkung Cölln in Mannweiler-Cölln und beinhaltet die Flurstücke Nrn. 1399 sowie 1400 (jeweils teilweise). Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.660 m².

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke (Gemarkung Cölln) an:

1148/3, 1392 (Bergstraße), 1398, 1399, 1400.

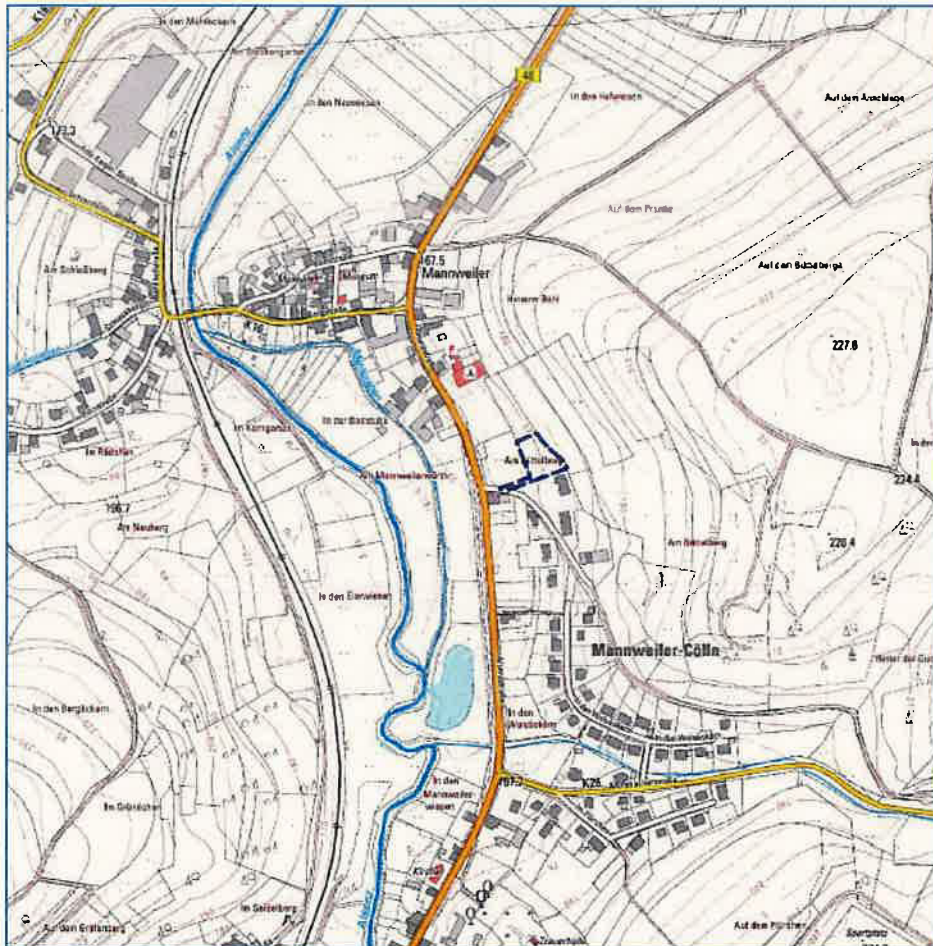


Abb. 1: Lageplan

2.2 Einbindung in die Gesamtplanung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sagt folgendes aus:

Z 34: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz in der dritten Teilfortschreibung befindet sich derzeit im Verfahren einer Teilfortschreibung und liegt zur Genehmigung vor. Das Plangebiet liegt gemäß Plandarstellung innerhalb eines Siedlungsbereiches für Wohnen.

In der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes, Anhang 1 werden Angaben zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dargestellt. Demnach sinkt die Bevölkerung in Mannweiler-Cölln von 2015 bis 2030 von 398 auf 367 Einwohner. Der Bedarfswert an Bruttobaulandfläche in ha wird für den Zeitraum 2019 bis 2030 mit 0,6 ha angegeben. Durch die Planung würden etwas über 0,1 ha des Bedarfswertes gedeckt werden.

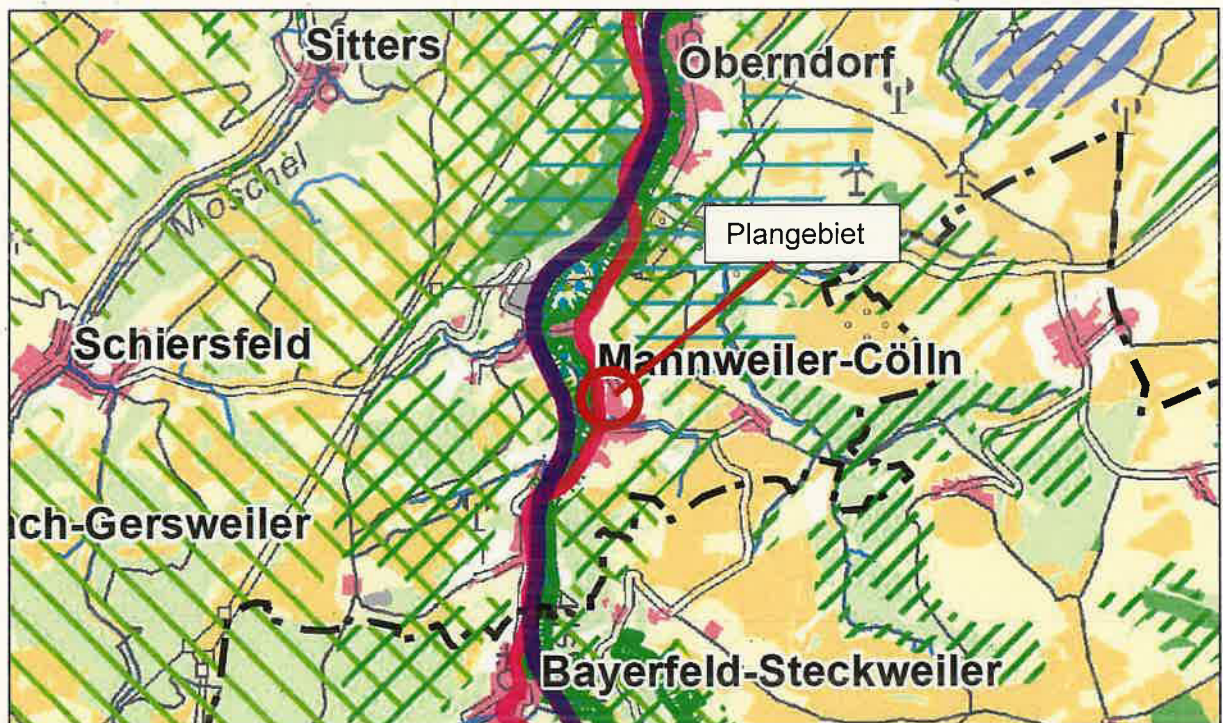


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel weist das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft, sowie im östlichen Teilbereich zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Im Zuge der Fusionierung der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Hierin soll die geänderte Flächenkulisse berücksichtigt

werden. Gleichzeitig kann der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert werden.

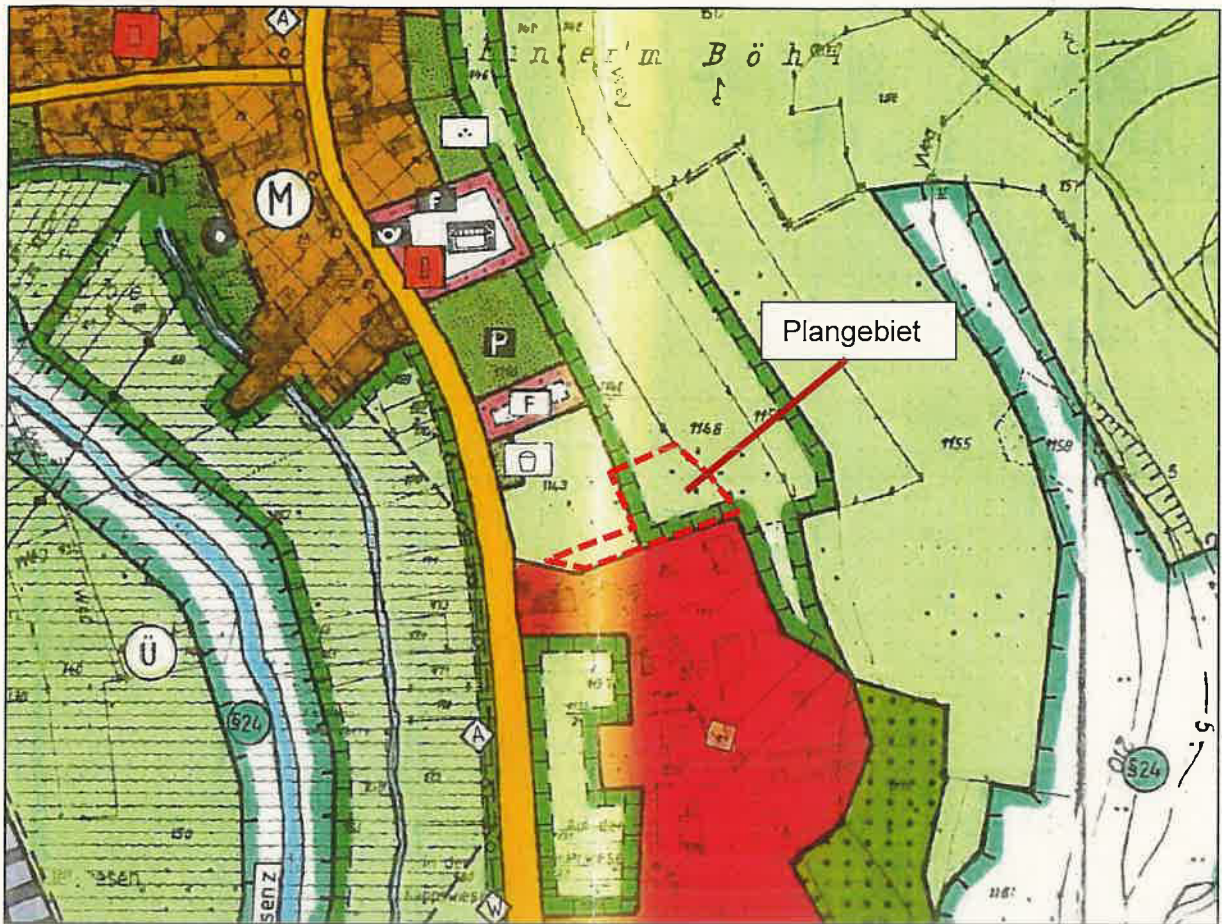


Abb. 3: Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

2.2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereiches und daran angrenzend sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist flächig als eher artenarme Frischwiese ausgeprägt und v. a. mit hochwüchsigen Gräsern (Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Gewöhnliches Knaulgras) bestanden. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes befinden sich vier junge bis mittelalte Apfelgehölze.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Cölln unweit vom Ortsteil Mannweiler entfernt. Die technische sowie verkehrliche Erschließung kann über die Bergstraße mit einem kleinen Streifen in Form eines Privatwegs über das Flurstück Nr. 1400 erfolgen.

3.3 Gelände

Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin um mehrere Meter ab.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich des Plangebietes grenzt der verbleibende Teil einer Streuobstwiese an, dahinter befindet sich ein Spielplatz.

Nordöstlich liegt der Außenbereich mit Gehölzstrukturen.

Südöstlich grenzt die Ortslage des Ortsteils Cölln an.

Südwestlich grenzt eine Grünlandfläche sowie die Bergstraße an.

3.5 Immissionsschutz

Etwa 50 m westlich des Plangebietes verläuft die B 48 in innerörtlicher Lage, 300 m westlich des Plangebietes liegt die Bahntrasse der Alsenztalbahn.

Die B 48 verläuft innerorts in etwa 50 m Abstand zum Plangebiet. Gemäß manueller Straßenverkehrszählung 2015 der Bundesanstalt für Straßenwesen beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beider Richtungen (DTV Kfz/24h) in Mannweiler-Cölln zwischen 2.800 bei einem Anteil des Schwerverkehrs von 3,7 % (Mannweiler-Cölln – Alsenz, L 403) und 3.500, Anteil Schwerverkehr 4,6% (Mannweiler-Cölln – K0025 Oberndorf).

(https://www.bast.de/BASt_2017/DE/Statistik/Verkehrsdaten/2015/Bundestrassen-2015.pdf?__blob=publicationFile&v=8, Zugriff am 08.07.2019).

Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die B 48 innerhalb des Plangebietes auftreten, da es sich hier einerseits um einen innerörtlichen Straßenabschnitt mit Geschwindigkeitsbegrenzung handelt und andererseits die Anzahl der Fahrzeugbewegungen für eine Bundesstraße vergleichsweise gering ausfällt.

Negative Beeinträchtigungen durch die Alsenztalbahn können aufgrund der Entfernung und eher geringen Frequentierung (Stundentakt, beide Richtungen) innerhalb des Plangebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Innerhalb des Ortsteils Cölln soll angrenzend an die bestehende Siedlungslage in Richtung des Ortsteils Mannweiler eine bestehende Freifläche (Frischwiese) einem allgemeinen Wohngebiet zugeführt werden. Vorgesehen ist ein Baufenster für zwei freistehende Wohngebäude oder ein Doppelhaus in offener Bauweise. Da das Grundstück nicht direkt an einer bestehenden Erschließung liegt ist vorgesehen, die vollständige Erschließung privat über einen 5,0 m breiten Weg auszuführen, der an die Erschließungsinfrastruktur der Bergstraße anschließt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Bergstraße und einen daran anschließenden privaten Erschließungsstich erfolgen. Bei der Erschließung des Plangebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

4.3 Entwässerung

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Kanalnetz in der Bergstraße ist vorgesehen.

4.4 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine wesentlichen Mehrbelastungen durch Verkehrsbewegungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht wesentlich ändern und gewahrt bleiben.

4.5 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Am 23.05.2019 wurde die Fläche für eine artenschutzrechtliche Einschätzung begutachtet. Das Plangebiet ist flächig als eher artenarme Frischwiese ausgeprägt und v. a. mit hochwüchsigen Gräsern (Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Gewöhnliches Knaulgras) bestanden. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes befinden sich vier junge bis mittelalte Apfelgehölze. Diese weisen zwar stellenweise Astabbrüche auf, jedoch konnten keine Höhlen oder Spalten mit Quartierpotenzial festgestellt werden. Ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten, Fledermäusen, weiteren Säugetieren, oder sonstigen Baumhöhlen bewohnenden Tierarten ist nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Planbereich können jedoch geeignete Habitate für Gehölz brütende Vogelarten darstellen. Der Eintritt eines Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG während des Brutgeschäftes und der Jungenaufzucht ist bei einer notwendigen Gehölzentnahme oder Rückschnittmaßnahmen nicht gänzlich auszuschließen. Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG und der darin genannten Rodungszeitenbeschränkung (Gehölzentnahmen nur zwischen 01.10. und 28./29.02.) ist jedoch eine Tötung im Zuge der Zerstörung von Brutplätzen hinreichend sicher auszuschließen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs und des Vorhandenseins ausreichend geeigneter Habitatstrukturen im Umfeld bleibt die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten(gruppen) gewahrt.

Weiterhin können die Wiesenflächen geeignete Brutplätze bodenbrütender Vogelarten darstellen. Um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind auch hier die Bauarbeiten abseits der Fortpflanzungszeit und Jungenaufzucht zu wählen. Da

konkrete Nachweise von entsprechenden Vogelarten nicht vorliegen sollte sich hierbei an den Zeitrahmen des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (s. o.) orientiert werden. Aufgrund der möglicherweise dadurch entstehenden zeitlichen Diskrepanz zwischen den bauzeitlichen Einschränkungen und geplanter Bodenarbeiten ist alternativ eine Kontrolle der konkreten Bauflächen vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine versierte Fachkraft durchzuführen. Werden dabei keine Nachweise bodenbrütender Arten erbracht, können die Bodenarbeiten auch während der Brutzeit stattfinden. Werden jedoch Nachweise erbracht sind die Arbeiten nach der Brutzeit fortzuführen.

Aufgrund fehlender Gewässerstrukturen sind Vertreter der Artengruppen der Libellen, Amphibien sowie weiterer aquatischer Arten hinreichend sicher auszuschließen. Das gleiche gilt für Reptilienarten, welche sonnenexponierte, trockenere sowie lückigere Vegetationsbestände mit entsprechenden Sonnenplätzen (bspw. Gesteins- und Totholzstrukturen) besiedeln. Ebenfalls konnten keine streng geschützten Käfer-, Schmetterlings- und Pflanzenarten während der Geländebegehung und mittels Datenrecherche (Artdatenportal Rheinland-Pfalz, LFU 2019, Abrufbar im Internet: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=art-datenportal>, Abrufdatum: 23.05.2019) dokumentiert werden und sind aufgrund der Vegetationsstruktur und Nutzungsart auch nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten. Das Vorkommen weiterer streng geschützte Arten ist ebenfalls hinreichend sicher auszuschließen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet wird die Ortslage Cölln in Richtung des Ortsteils Mannweiler insofern weiterentwickelt, dass mittelfristig ein Lückenschluss zwischen den beiden Ortsteilen möglich erscheint.

Das allgemeine Wohngebiet eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von zwei Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird der dörfliche Charakter gewahrt.

Es wird mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt, um die Versiegelung und städtebauliche Verdichtung insgesamt möglichst gering zu halten. Insgesamt werden zwei Vollgeschosse, wie in der Umgebung üblich, festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ sind in § 19 Abs. 4 BauNVO bereits allgemein vorgesehen.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, um den seitlichen Grenzabstand zu wahren. Zur vorderen und hinteren Grundstücksgrenze sind jeweils 5,0 m Abstand zu halten. Im vorderen Bereich kann so ein gleichmäßiger Abstand bei der Errichtung von zwei Wohngebäuden gewährleistet werden. Zudem liegt im vorderen Bereich die private Erschließung. Um eine Abstufung im hinteren Bereich zum Außenbereich zu ermöglichen, sind hier ebenfalls 5,0 m Abstand vorgesehen.

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Freiheiten in der Ausgestaltung des Grundstücks zu ermöglichen.

Um notwendige Stellplätze herstellen zu können, sind Stellplätze und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie hinter der privaten Erschließungsfläche liegen, um einen KFZ-Stellplatz davor gewährleisten zu können.

5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Da das allgemeine Wohngebiet nicht direkt an der Bergstraße liegt, ist zur Erschließung eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ erforderlich. Die technische und verkehrliche Erschließung kann so über den Anschluss an die Bergstraße gewährleistet werden und ist ab dem Schnittpunkt Bergstraße – Geltungsbereich vom Bauherren herzustellen.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bodenbeläge von offenen Stellplätzen und Zuwegungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen. Versickerungsfähige Beläge dienen der Wasserneubildung und damit dem Wasserhaushalt. Weiterhin wird die Kanalisation entlastet.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen und Antennen werden zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	1.360 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	300 m ²
Insgesamt	1.660 m²

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen in Summe weniger als 20.000 m² ergeben.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die hierzu verpflichten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet ist derzeit als Grünland (Frischwiese) entwickelt. Zudem bestehen einige junge und mittelalte Gehölze.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplanes gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erstellt: Martin Müller am 09.12.2019