Bebauungsplan

„Auf dem Hügel 3. Änderung“

Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 36)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

1. - Gebietsart
2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. - Grundflächenzahl (GRZ)
4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5. - Bauweise / zulässige Hausformen
6. - Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
7. - Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe Flachdach als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F — Fußweg

Wi — Wirtschaftsweg

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

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

Private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

10.0 — Maßangaben in Meter

A1 — Ausgleichsmaßnahme

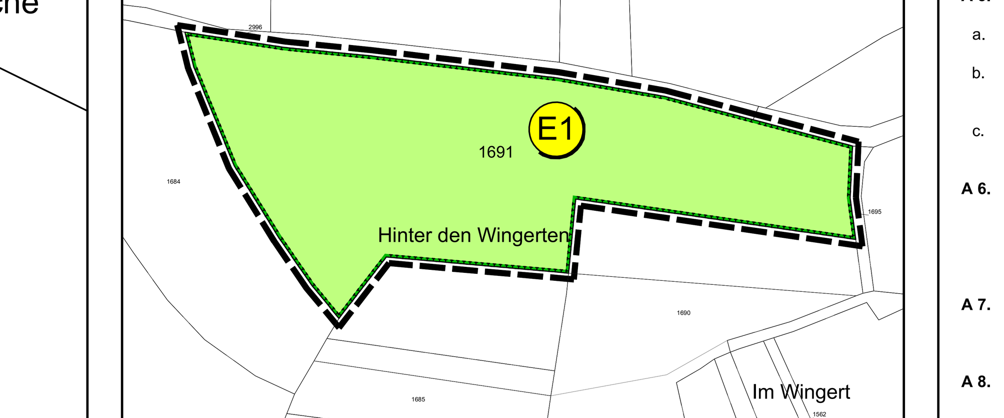
E1 — Ersatzmaßnahme

Schmutzwasserkanal (nachrichtliche Darstellung)

Regenwasserkanal (nachrichtliche Darstellung)

2. Räumlicher Geltungsbereich: Ökokontofläche / Ersatzfläche

Gemeinde Ransweiler Flur 0, Flst-Nr. 1691 — o.M.



Übersichtslageplan — o.M.

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

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

a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

c. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Dorfgebiet die Nutzungen
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

unzulässig sind.

d. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im festgesetzten Dorfgebiet ebenfalls unzulässig.

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

a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der nachfolgenden Aufstellung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,8 (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse:		II

b. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

c. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße" auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).

d. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet auf 11,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße" auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

b. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

A 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Turnhallenstraße".

b. Entlang der Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fußweg entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

c. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Wirtschaftswege entsprechend dem Planeintrag zur Erschließung rückwärtiger landwirtschaftlicher Nutzflächen festgesetzt.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a BauNVO)

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Die Firsthöhe von Nebenanlagen ist auf 4,50 m über natürlichem Gelände zu begrenzen.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken zurückzuhalten und anschließend in den Regenwasserkanal in der Turnhallenstraße abzuleiten. Von den Grundstückseigentümern ist ein Rückhaltevolumen von 30l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche vorzusehen. Alle Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Das Schmutzwasser ist ebenfalls der öffentlichen Kanalisation (Turnhallenstraße) zuzuführen.

b. Das Außengebietswasser ist über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Hinweis: Das anfallende Oberflächenwasser ist von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken in Form von Zisternen zurückzuhalten. Die Gemeinde beabsichtigt entsprechende Bindungen in die Verkaufsverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird eine Zisternenmindestgröße von 5 m³ empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung).

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

a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.

b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.

c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

d. Zur Standorteingrünung des Baugebietes wird als Ausgleichsmaßnahme A1 ein Anpflanzstreifen gemäß Planeintrag (Mindestbreite: 5,00 m) zur freien Landschaft ausgewiesen. Der anzulegende Gehölzriegel ist extensiv zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Bereiche dürfen zur offenen Landschaft nicht eingefriedet werden.

e. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler wird als Ersatzfläche E1 in einem 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum landespflegerischen Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine bereits eingetragene Ökokontofläche (Nr. 13-0001-b-1691). Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie des Arten- und Biotoppotentials durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel" (2004) wurden 1.350 m² von der Ökokontofläche abgebucht.

A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Der gemäß Planeintrag festgesetzte Bereich A1 ist unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten mindestens zweireihig unter Beachtung der Belange des Nachbarschaftsrechts zu bepflanzen (vgl. Artenliste im Anhang).

b. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

A 11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planurkunde wird eine gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht für Entwässerungskanäle (bestehender Schmutz- und Regenwasserkanal) der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land festgesetzt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 2,0 m zu sichern (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von Dächern

a. **Dachgestaltung:**
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer). Bei gegeneinander versetzten Dächern darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 5° — 40°.

b. **Kniestöcke**
Kniestöcke sind bis max. 1,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

B 2. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen (einschl. Sockel) bis zu 130 cm Höhe ab OK Erschließungsstraße zulässig.

B 3. Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Zulassung und Gestaltung höherer Stützmauern bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde Ransweiler.

B 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind bevorzugt unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste).

B 5. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.

b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, sind grundsätzlich nur unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster im Obergeschoss zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

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

In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen von GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan zur Einsicht bei.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas ‚Radon' weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration im Plangebiet ist mindestens dem "Radonvorsorgegebiet II", teilweise auch dem "Radonvorsorgegebiet III" zuzuordnen. Es werden deshalb entsprechende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten im Bebauungsplangebiet empfohlen, wobei nochmals eine individuelle und objektorientierte Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen wird. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit den Bauherren / Planer entwickelt werden.

Sämtliche Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden.
Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht. Die maßgeblichen Zielwerte bzw. Bewertungsparameter der Radonaktivitätskonzentration, die dem Radongutachten zu Grunde liegen (Zielwert: 100 Bq/m³), liegen deutlich unter den EU-weit geltenden Zielwerten (250-400 Bq/m³).

D Hinweise

D 1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.
In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

D 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, dass außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

D 3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnlV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

D 4. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.
Sollten bei der Bebauung des Baugebietes Indizien für Bergbau bzw. Altbergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

D 5. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

D 6. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom), die in der Planurkunde nicht nachrichtlich übernommen und bezeichnet sind. Etwaige Leitungstrassen besitzen eine grundbuchliche Sicherung. Die tatsächliche Lage der Leitungstrassen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen. Unterirdische Leitungsanlagen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten und der ungehinderte Zugang dieser Trassen im Sinne einer notwendigen Unterhaltung ist zu gewährleisten. Eine Bebauung unterirdischer Leitungstrassen ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Versorger möglich, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.
Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989/Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Der vorhandene Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt worden.

D 7. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

D 8. Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 3. Obergeschoss, Zimmer 36, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

D 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer präventive Absuche von Kampfmitteln und/oder eine grundstücksbezogene historische Recherche einschl. Bewertung durch eine entsprechende Fachfirma vom Bauherrn bzw. Vorhabensträger zu prüfen um Personen- und Sachschäden zu vermeiden.
Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Ransweiler, den ....

Für die Ortsgemeinde

..
K. Weber, Ortsbürgermeisterin

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat von Ransweiler hat mit Beschluss vom 03.09.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel" eingeleitet. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden soll, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1, Pkt. 18.6.2 i.V.m. 18.8) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Förmliche Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „August 2024" hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom 03.09.2024 einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 15 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 12.11.2024 geprüft und entschieden wurden (Abwägungsbeschluss). Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom .... mitgeteilt.

Es erfolgte keine Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat von Ransweiler hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hügel" einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Die Entscheidung des Ortsgemeinderates bzw. die Abwägungsentscheidung wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom .... mitgeteilt.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen und durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ransweiler sowie dem Begründungstext übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan ist am .... von der Ortsgemeinde Ransweiler zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes mit dem Willen des Ortsgemeinderates Ransweiler und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird diese Satzung ausgefertigt und im WOCHENBLATT (Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) verkündet.

Ransweiler, den ....

Für die Ortsgemeinde

..
K. Weber, Ortsbürgermeisterin

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am .... durch Veröffentlichung im "Wochenblatt" (Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ransweiler, den ....

Für die Ortsgemeinde

..
K. Weber, Ortsbürgermeisterin

Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 3. Bebauungsplanänderung „Auf dem Hügel" einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen, Bezirksamtsstraße 8, 3. Obergeschoss, Zimmer 3, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Planungsgrundlagen			Datum	Zeichen
Kataster				
Grundkarte	:	UTM Oktober 2024 Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)	Okt. 2024	
Vermessung				
Aufnahme	:			
Koordinaten	:	UTM	März 2014	Sta
Höhenfestpunkt	:			
sonstige Daten	:	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, 2010	August 2013	Pen

Index	Änderung	Datum	Zeichen

Auftraggeber	Auftraggeber: Ortsgemeinde Ransweiler VG Nordpfälzer Land
	Projekt: OG Ransweiler 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB
Entwurfsverfasser	Teil: Bebauungsplan (Satzung)

Bearbeitet: Hn	Datum: November 2024	Maßstab: 1 : 500	Beilage: 1
Gezeichnet: Rh	Projekt-Nr.: R 24 053 E/R	Blattgröße: 150.5 / 59.4	Blatt-Nr.: 1.01
Geprüft:			

mb.ingenieure GmbH
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen
Tel. 06361 9215-0
info@mbingenieure-gmbh.de
www.mbingenieure-gmbh.de

mb.ingenieure Kompetenz & Innovation

Satzung

Gemeinde Ransweiler
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Landkreis Donnersbergkreis

3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgestellt: Rockenhausen, im November 2024

mb.ingenieure GmbH
Morbacherweg 5
67906 Rockenhausen
Tel. 06361 9215-0
info@mbingenieure-gmbh.de
www.mbingenieure-gmbh.de

mb. ingenieure
Kompetenz & Innovation

Auftraggeber : Ortsgemeinde Ransweiler
Katharina Weber (Ortsbürgermeisterin)

Projekt : Ortsgemeinde Ransweiler
3. Änderung des Bebauungsplanes
„Auf dem Hügel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Erstellt durch : mb.ingenieure GmbH
Abt. Raum- und Umweltplanung
B.Sc. Soha Hussain
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilagen-Nr.	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Bebauungsplan (Satzung)	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen Begründung	

Gemeinde Ransweiler
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Landkreis Donnersbergkreis

3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

2.0 Textliche Festsetzungen und Begründung

Ransweiler,
den ……..…
Für die Ortsgemeinde:

Entwurfsverfasser:

.....
K. Weber, Ortsbürgermeisterin

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen im November 2024

Gliederung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A 1 Art der baulichen Nutzung
A 2 Maß der baulichen Nutzung
A 3 Bauweise
A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
A 5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A 6 Stellplätze und Garagen
A 7 Nebenanlagen
A 8 Flächen für Versorgung sowie für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A 11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
A 12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 1 Äußere Gestaltung von Dächern
B 2 Einfriedungen
B 3 Stützmauern
B 4 Gestaltung der unbebauten Flächen
B 5 Werbeanlagen

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

C 1 Flächen mit hohem Radonpotential

D Hinweise

D 1 Kulturdenkmäler
D 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
D 3 Wassergefährdende Stoffe
D 4 Baugrund
D 5 Ausgleich der Wasserführung
D 6 Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation
D 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung
D 8 Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften
D 9 Kampfmittel

E Anhang

E1 Pflanzliste

F Begründung

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

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

a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

c. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Dorfgebiet die Nutzungen
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

unzulässig sind.

d. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im festgesetzten Dorfgebiet ebenfalls unzulässig.

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

a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der nachfolgenden Aufstellung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,8 (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse	:	II

b. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

c. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße“ auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).

d. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet auf 11,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße“ auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

b. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

A 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Turnhallenstraße“.

b. Entlang der Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fußweg entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

c. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Wirtschaftswege entsprechend dem Planeintrag zur Erschließung rückwärtiger landwirtschaftlicher Nutzflächen festgesetzt.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a BauNVO)

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Die Firsthöhe von Nebenanlagen ist auf 4,50 m über natürlichem Gelände zu begrenzen.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken zurückzuhalten und anschließend in den Regenwasserkanal in der Turnhallenstraße abzuleiten. Von den Grundstückseigentümern ist ein Rückhaltevolumen von 30l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche vorzusehen. Alle Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Das Schmutzwasser ist ebenfalls der öffentlichen Kanalisation (Turnhallenstraße) zuzuführen.

b. Das Außengebietswasser ist über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Hinweis: Das anfallende Oberflächenwasser ist von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken in Form von Zisternen zurückzuhalten. Die Gemeinde beabsichtigt entsprechende Bindungen in die Verkaufsverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird eine Zisternenmindestgröße von 5 m³ empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung).

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

a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.

b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.

c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

d. Zur Standorteingrünung des Baugebietes wird als **Ausgleichsmaßnahme A1** ein Anpflanzstreifen gemäß Planeintrag (Mindestbreite: 5,00 m) zur freien Landschaft ausgewiesen. Der anzulegende Gehölzriegel ist extensiv zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Bereiche dürfen zur offenen Landschaft nicht eingefriedet werden.

e. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler wird als Ersatzfläche E1 in einem 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum landespflegerischen Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine bereits eingetragene Ökokontofläche (Nr. 13-0001-b-1691). Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie des Arten- und Biotoppotentials durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (2004) wurden 1.350 m² von der Ökokontofläche abgebucht.

A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Der gemäß Planeintrag festgesetzte Bereich A1 ist unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten mindestens zweireihig unter Beachtung der Belange des Nachbarschaftsrechts zu bepflanzen (vgl. Artenliste im Anhang).

b. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

A 11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planurkunde wird eine gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht für Entwässerungskanäle (bestehender Schmutz- und Regenwasserkanal) der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land festgesetzt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 2,0 m zu sichern (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Vorrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von Dächern

a. **Dachgestaltung**:
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer). Bei gegeneinander versetzten Dächern darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 5° — 40°.

b. **Kniestöcke**
Kniestöcke sind bis max. 1,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

B 2. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen (einschl. Sockel) bis zu 130 cm Höhe ab OK Erschließungsstraße zulässig.

B 3. Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Zulassung und Gestaltung höherer Stützmauern bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde Ransweiler.

B 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind bevorzugt unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste).

B 5. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.

b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, sind grundsätzlich nur unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster im Obergeschoss zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

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

In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen von GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan zur Einsicht bei.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas ‚Radon' weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf.
Die festgestellte Radonkonzentration im Plangebiet ist mindestens dem "Radonvorsorgegebiet II", teilweise auch dem "Radonvorsorgegebiet III" zuzuordnen. Es werden deshalb entsprechende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten im Bebauungsplangebiet empfohlen, wobei nochmals eine individuelle und objektorientierte Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen wird. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit den Bauherren / Planer entwickelt werden.

Sämtliche Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden.
Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht. Die maßgeblichen Zielwerte bzw. Bewertungsparameter der Radonaktivitätskonzentration, die dem Radongutachten zu Grunde liegen (Zielwert: 100 Bq/m³), liegen deutlich unter den EU-weit geltenden Zielwerten (250-400 Bq/m³).

D Hinweise

D 1 Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

D 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, dass außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

D 3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnlV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

D 4. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.
Sollten bei der Bebauung des Baugebietes Indizien für Bergbau bzw. Altbergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

D 5. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

D 6. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom), die in der Planurkunde nicht nachrichtlich übernommen und bezeichnet sind. Etwaige Leitungstrassen besitzen eine grundbuchliche Sicherung. Die tatsächliche Lage der Leitungstrassen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen. Unterirdische Leitungsanlagen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten und der ungehinderte Zugang dieser Trassen im Sinne einer notwendigen Unterhaltung ist zu gewährleisten. Eine Bebauung unterirdischer Leitungstrassen ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Versorger möglich, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.
Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und “GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989/Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Der vorhandene Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt worden.

D 7. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

D 8. Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 3. Obergeschoss, Zimmer 36, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

D 9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer präventive Absuche von Kampfmitteln und/oder eine grundstücksbezogene historische Recherche einschl. Bewertung durch eine entsprechende Fachfirma vom Bauherrn bzw. Vorhabensträger zu prüfen um Personen- und Sachschäden zu vermeiden.
Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Ransweiler, den .....

Für die Ortsgemeinde

.....
K. Weber, Ortsbürgermeisterin

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

E Anhang

E 1 Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

♦ **Bäume 1. Ordnung**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

♦ **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)

Eberesche	(Sorbus aucuparia)

- **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fructicosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- **Äpfel:**

  Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

- **Kirschen:**

  Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

- **Birnen:**
  Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

- **Zwetschgenartige:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

- **Sonstige:** Edelkastanie, Quitte, Sorbus-Arten (Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere), Speierling, Walnuss, Weiße Maulbeere

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Auf dem Hügel"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

F 1. Einleitung – Anlass der Planung
F 2. Verfahrensablauf
F 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
F 4. Entwicklung aus der überörtlichen Planung
F 5. Planinhalte der Änderungsplanung und Abwägung
F 6. Flächenangaben
F 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
F 8. Hinweise auf Fachplanungen

F BEGRÜNDUNG

F 1. Einleitung - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Ransweiler beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (A ~ 0,6 ha, Satzungsbeschluss des Aufstellungsverfahrens: 2004, Satzungsbeschluss der 1. Änderung: 2006, Satzungsbeschluss der 2.Änderung 2016) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dabei sollen die vorhandenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft werden und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zwischen beiden Teilbereichen A und B entfallen und demnach das Baufenster für eine bauliche Entwicklung erweitert werden. Somit entfällt auch die Unterteilung in zwei Teilbereichen (A und B), da durch den Zusammenschluss des Baufensters keine Unterteilung erforderlich ist. Darüber hinaus wurde die Ausweisung des Fußweges in der Plandarstellung gemäß des Katasterverlaufes angepasst

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) im Bebauungsplan bleibt grundsätzlich bestehen.

Mit dem Planverfahren soll vor allem die Baulandentwicklung in der Gemeinde bedarfsorientiert unterstützt werden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB, um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Zudem erfordert die bisherige Planfassung aufgrund verschiedener Unzulänglichkeiten einer rechtlichen Planbereinigung.

Für die 3. Änderungsplanung muss dabei grundsätzlich auch das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet der anzulegende Bewertungsmaßstab.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Ransweiler gegenüber dem gemeindeeignen Bürgerhaus auf einer nach Norden bzw. Nordwesten abfallenden Hangfläche. Der südlichste Punkt des Teilbereiches in der Planurkunde des Bebauungsplanes stellt den topographischen Hochpunkt des Gebietes dar (283 bis 300 m üNN). Der Außenbereich ist

ackerbaulich geprägt. Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 11 und die daran anschließende Turnhallenstraße (Gemeindestraße) zu erreichen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

F 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" in der Ortsgemeinde Ransweiler sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Ransweiler hat mit Beschluss vom 03.09.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ eingeleitet. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden soll, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1, Pkt. 18.6.2 i.V.m. 18.8) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3,4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Förmliche Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „August 2024“ hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom 03.09.2024 einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2024 ortsüblich

bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 15 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 12.11.2024 geprüft und entschieden wurden (Abwägungsbeschluss). Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Es erfolgte keine Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Ransweiler hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hügel“ einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Die Entscheidung des Ortsgemeinderates bzw. die Abwägungsentscheidung wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

F 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des 1. räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst die nachfolgenden Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 316/2, 316/3, 316/5, 316/7, 316/9, 316/10, 320/5, 321/5, 324/7, 324/9, 324/10, 324/11 sowie teilweise 260/8 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der 1. räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Der 2. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler, das als Ersatzfläche E1 bzw. Ökokontofläche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der 2. räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

F 4. Entwicklung aus der überörtlichen Planung

Das bestehende Bebauungsplangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Allerdings ist im Rahmen der Gesamtfortschreibung der fusionierten Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land die Darstellung zu übernehmen.

Die 3. Änderungsplanung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da die ursprünglich geplante Erweiterung des 1. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um ca. 650 m² in die südliche Richtung aufgegeben wurde. Eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ ist ebenfalls entbehrlich.

F 5. Planinhalte der Änderungsplanung und Abwägung

F 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO einschl. der unzulässigen Ausnahmen (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie sonstige Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bleibt im Bebauungsplan grundsätzlich bestehen.
Der Katalog der unzulässigen Nutzungsarten im Plangebiet wird um die Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ergänzt, um den gewollten städtebaulichen Charakter des Plangebietes zu wahren. Neben den zu erwartenden Wirkungen auf das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete (Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit, das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher), stellen auch die zu erwartende Reklameschilder (ggf. beleuchtet) eine orts- und landschaftsunverträgliche Gestaltung am Siedlungsrand (auf einem topographischen Hochpunkt) dar.

F 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, wobei sich durch das Planverfahren keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Lediglich die unteren Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhe werden entsprechend einer nachvollziehbaren und einheitlichen Regelung (neuer Bezugspunkt: „Oberkante der Erschließungsstraße auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks) neu definiert. Dabei wird vor allem den topographischen Gegebenheiten im Plangebiet entsprechend Rechnung getragen.

F 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die offene Bauweise und die Eingrenzung der zulässigen Bauformen (nur Einzel- und Doppelhäuser) bleibt im Sinne der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

bestehen. Lediglich die Planurkunde wird zur Bereinigung rechtlicher Unzulänglichkeiten entsprechend mit einem Verweis auf „offene Bauweise“ in der Nutzungsschablone ergänzt.
Die Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb vom Baufenster) wird konkretisiert und teilweise im Sinne einer offeneren Grundstücksgestaltung und wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung (Zielstellung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) erweitert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf künftig durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sämtlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Nebenanlagen müssen weiterhin eine bauliche Höhe von 4,50 m einhalten, sind in ihrer Grundflächengröße jedoch nicht mehr direkt mit einem Maß (max. 25 m²) reglementiert, sondern werden über das definierte Maximalmaß der überbaubaren Grundstücksfläche gesteuert (GRZ_{max}=0,6).

Für das Mindestmaß an Stellplätzen auf dem Grundstück und ihre bauliche Gestaltung auf der Grundstücksfläche ergeben sich keine Änderungen, sodass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ weiterhin gültig bleiben.

F 5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Das Plangebiet wird über die „Turnhallenstraße“ vollständig erschlossen.
Die in der 3. Änderungsplanung formulierten Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechen überwiegend einer Anpassung an die Aktualität. Mit der 3. Änderungsplanung entfällt der Wirtschaftsweg zwischen den ursprünglichen beiden Teilbereichen. Zudem wird der Fußweg gemäß der bestehenden Katastergrenze angepasst. Somit entfallen auch die beiden ursprünglichen Teilbereiche A und B aus der 2.Änderungsplanung aus dem Jahr 2016 (siehe Abb. 1 und Abb.2).

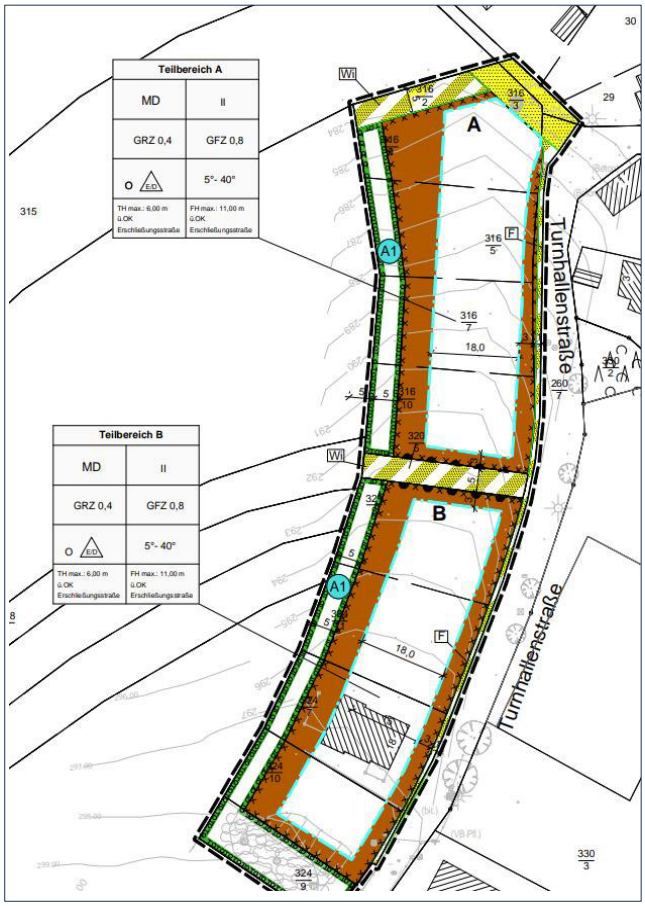


Abb.1: B-Plan „Auf dem Hügel“, 2. Änderung (Juni 2016)

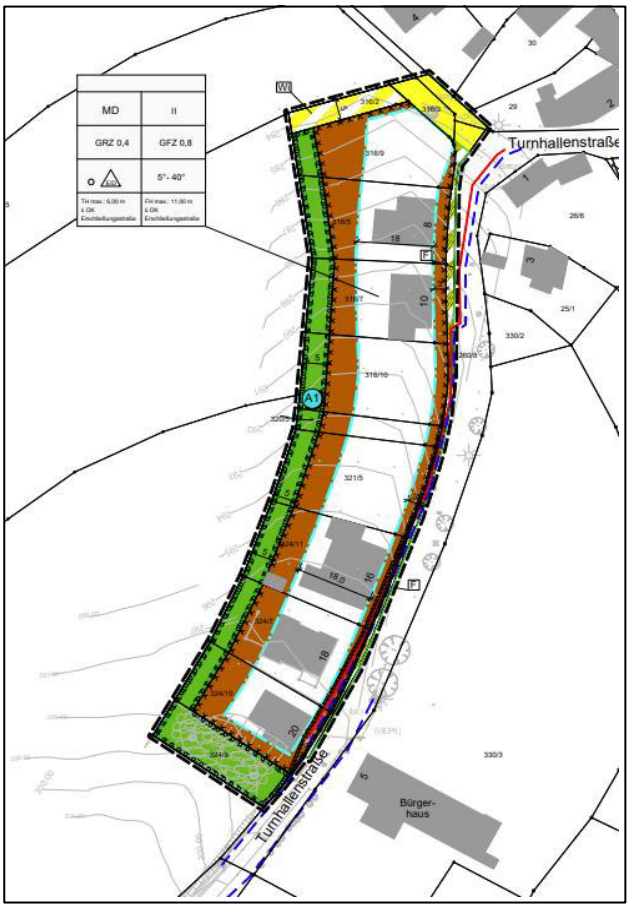


Abb.2: B-Plan „Auf dem Hügel“, 3. Änderung (November 2024)

F 5.5 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Die Grundzüge der Entwässerungskonzeption (u.a. Trennsystem) bleiben im Sinne der ursprünglichen Bebauungsplanfassung sowie der Bestandssituation erhalten und werden auch weiterhin mit Hilfe der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie den Grundstückskaufverträgen zwischen Ortsgemeinde und Bauwilligen (Nebenbestimmungen u.a. Zisternennutzung, Brauchwassernutzung) rechtlich abgesichert.

Durch die 3. Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kläranlage Rockenhausen (Schmutzwasser) und die nachgeschalteten Rückhaltungen (Niederschlagswasser) zu erwarten, da entsprechende Puffermengen in den jeweiligen Dimensionierungen vorhanden sind.

Im Zuge der 3. Änderungsplanung wird ein Rückhaltevolumen von 30 l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche festgesetzt (bisher 75 l / m²), das jeder Grundstückseigentümer erbringen muss und in Verbindung mit einer Zisternen- und ganzjährigen Brauchwassernutzung steht. Es wird ein Mindestfassungsvermögen von 5 m³ nach überschlägiger Ermittlung empfohlen.

Für das Baugebiet wurde der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG bereits im Zuge der Rückhaltung in der Ortslage von Ransweiler erbracht ist.

Das angrenzende Außeneinzugsgebiet von ca. 0,25 ha (Ackerland) entwässert derzeit breitflächig in einen Gehölzbestand oberhalb des bestehenden Baugebietes. Der zu erwartende Oberflächenabfluss von überschlägig 5 l/s ist durch eine naturnah anzulegende Entwässerungsmulde (l ~ 30 m, b_{Sohle} ~ 30 cm, t ~ 25 cm) mit anschließender Dammschüttung (l ~ 30 m, b ~ 50 cm, H ~ 25 cm) am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und sowohl teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal („Turnhallenstraße“, Süden) sowie in das nördlich anschließende Außengebiet abzuleiten (Norden). Die an die Mulde nordöstlich angrenzenden Ausgleichsbepflanzung ist zu erhalten.

Die Wasserversorgung wird über eine bestehende Hausanschlussleitungen bereits gewährleistet.

F 5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (Satzungsbeschluss von 2006) wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Juni 2003) erarbeitet, der in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst wurde. Die hier formulierten Ansätze zur Vermeidung und Minimierung landschaftspflegerischer Konflikte sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild können wie folgt zusammengefasst werden:

- Reduzierung der zulässigen GRZ auf ein Maximalmaß von 0,6 und Einschränkung der Grundflächengröße von Nebenanlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten auf den Grundstücksflächen,
- Beachtung der DIN-Normen zum Erdbau (DIN 18915),
- Entwässerung im Trennsystem,
- Weitgehende Rückhaltung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück durch Zisternen,
- Begrünung unversiegelter Flächen bzw. gärtnerische Gestaltung,
- Pflanzung von mindestens einem Laubbaum auf dem Baugrundstück (max. 3,00 m Abstand zur Erschließungsstraße),
- Eingrünung des Baugebietes durch Gehölzstreifen (Mindestbreite: 5,00 m) aus heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten,
- Gehölzflächen dürfen zur offenen Landschaft nicht eingefriedet werden,
- Abbuchung eines Kompensationserfordernisses von 1.350 m² von einer bereits eingetragenen Ökokontofläche (Nr. 13-0001-b-1691) auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler,

In der vorliegenden 3. Änderungsplanung bleiben die vorgenannten Ansätze zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, trotz geringfügiger redaktioneller Anpassungen, im Grundsatz bestehen. Rechtliche Unzulänglichkeiten wie die fehlende textliche Festsetzung zur Ausweisung des 2. räumlichen Geltungsbereiches für die Ersatzfläche E1 und die damit in Verbindung stehende Abbuchung des Kompensationserfordernisses von 1.350 m² im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden bereits durch die 2.Änderungsplanung behoben.
Die Flächen entlang des Siedlungsrandes sind mit einem Gehölzstreifen (Mindestbreite: 5,00 m) weiterhin zu bepflanzen. In der vorliegenden 3. Änderungsplanung wird die Grünfläche allerdings als Private Grünfläche deklariert (siehe Abb.2 und Planurkunde). Es ergeben sich keine weiteren landschaftspflegerischen Erfordernisse aus der 3. Änderungsplanung.

F 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen keine Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor und bleiben weiterhin entsprechend der 2. Änderungsplanung gültig.

F 5.8 Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. ‚F 2. Verfahrensablauf' durchgeführt. Nachfolgend wird das abschließende Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 II und 4 II BauGB einschließlich des Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „August 2024" hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom 03.09.2024 einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 15 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 12.11.2024 durch den Ortsgemeinderat statt. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung dokumentiert. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat von Ransweiler hat am 12.11.2024 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

	Beteiligung TÖB	**Stellungnahmen vom:**	**ja**	**nein**
1	Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung Bezirksamtsstraße 7 67806 Rockenhausen	26.09.2024	Hinweise	
2	Deutsche Telekom AG TINL Südwest PTI 12 Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	19.09.2024	Hinweise	
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Straße 2 67433 Neustadt a.d. Weinstraße			
4	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern			
5	Forstamt Kirchheimbolanden	19.09.2024		X
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Archäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	20.09.2024	Auflagen	
7	Generaldirketion Kulturelles Erbe Direkt. Landesarchäologie-Erdgeschichte Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	30.09.24		X
8	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	07.10.2024		X
9	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	31.10.2024	Auflagen	
10	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Referat Abfallentsorgung Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	10.10.2024	Hinweise	
11	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden			
12	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden			

13	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	23.10.2024	Anregungen, Hinweise	
14	Landwirtschafskammer Rheinland-Pfalz Röchlingstraße 1 67663 Kaiserslautern			
15	Pfalz Gas GmbH Postfach 1951 67209 Frankenthal	18.09.2024		X
16	Pfalzwerke AG Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	04.11.2024	Anregungen	
17	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	28.10.2024	Hinweise	
18	Verbandsgemeinde Werke Kaiserslauterer Straße 10 A 67806 Rockenhausen			
19	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz Bahnhofstraße 14 66953 Pirmasens	09.10.2024	Hinweise	
20	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz Ramsteiner Weg 4 67685 Weilerbach			
21	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Ingersheimer Straße 20 70499 Stuttgart	21.10.2024		X
	NATURSCHUTZVERBÄNDE			
22	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald / Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	14.10.2024		X
23	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. Osteinstraße 7 55118 Mainz			
24	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz Frauenlobstraße 15-19 55118 Mainz			
	NACHBARGEMEINDEN			

F 6. Flächenangaben

Der 1. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (in der Fassung der 1. Änderungsplanung, 2006) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Der 2. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (in der Fassung der 1. Änderungsplanung, 2006) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Die 3. Änderungsplanung umfasst weiterhin eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Nachfolgend werden die einzelnen Gebietseinheiten bzw. Nutzungsarten benannt:

Durch die 3. Änderungsplanung werden keine Nutzungsänderungen vorbereitet.

F 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 3. Bebauungsplanänderung „Auf dem Hügel“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung

- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 3. Obergeschoss, Zimmer 36, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

F 8. Hinweise auf Fachplanungen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ wurde, zur sachgerechten Abwägung (allgemeiner Vorsorgegrundsatz zur Gefahrenabwehr), das Fachgutachten „Radonbelastung in der Bodenluft: Bebauungsplan ‚Auf dem Hügel‘ (innerhalb Baugrenzen) in Ransweiler, Projektnummer 20140812_RAW“ der GeoConsult Rein, Oppenheim (12. September 2014) erstellt. Dies ist für die 3. Änderungsplanung weiterhin gültig.

Es wurden keine weiteren Fachgutachten erstellt. Von der der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden.