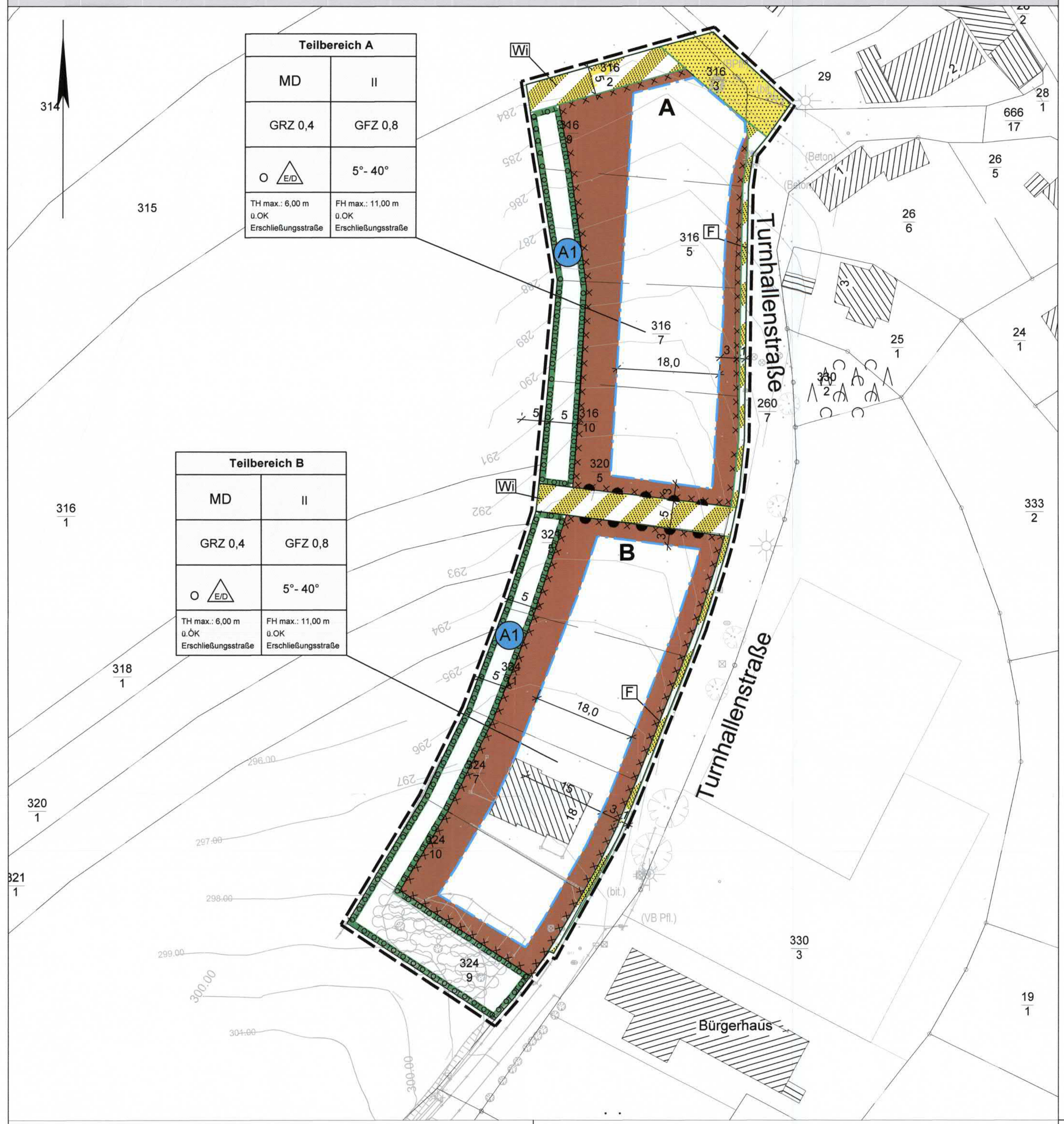
Bebauungsplan

„Auf dem Hügel“

Inhalt:

I. Plan und
Textliche Festsetzung (S. 2)

1. Räumlicher Geltungsbereich



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" (§ 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)

GFZ 0,4	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse
O	offene Bauweise
E/D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5°- 40°	Dachneigung
TH max: 6,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH max: 11,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F — Fußweg

Wi — Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

10,0 — Maßangaben in Meter

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

A — Teilbereich (Nummerierung)

A1 — Ausgleichsmaßnahme

E1 — Ersatzfläche

Textliche Festsetzungen zur 2. 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 für die Teilbereiche A und B festgesetzt.

b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO für die Teilbereiche A und B:
- 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 für die Teilbereiche A und B 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 der Teilbereiche A und B 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 für die Teilbereiche A und B 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 für die Teilbereiche A und B 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 mit einer Breite von 1,00 m festgesetzt.

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

d. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung dürfen entlang des Wirtschaftsweges keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.

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 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 Bebauungsplan 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.

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' weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf.
Die festgestellte Radonkonzentration in den Teilbereichen A und B 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 dem 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. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetztes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

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.

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.

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 Rockenhausen, Bezirksamtsstraße 8, 3. Obergeschoss, Zimmer 3, 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 Rockenhausen 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 17.11.2016

Für die Ortsgemeinde

Sundheimer, Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Ransweiler hat mit Beschluss vom 13. Oktober 2014 die 2. 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.

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 19. März 2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „Oktober 2014" hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom 13. Oktober 2014 einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 25. März 2015 bis einschließlich 25. April 2015 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19. März 2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. März 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 27 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 02. August 2016 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 3.11.16 mitgeteilt.

   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.

5. Der Gemeinderat von Ransweiler hat in seiner Sitzung am 02. August 2016 die 2. Änderung des Bebauungsplan „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).

   Ransweiler, den 17.11.2016
   Für die Ortsgemeinde:

   Ortsbürgermeister Karlheinz Sundheimer

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel" ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ____________ zur Genehmigung vorgelegt worden.

7. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat die Satzung mit Verfügung vom ________ Az.: ________________ genehmigt.

8. Ausfertigung des Bebauungsplanes
   Der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel" bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 17.11.16 im Amtsblatt Nr. KW 46 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO), mit dem Hinweis darauf, wo die Satzung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

   Ransweiler, den 17.11.2016
   Für die Ortsgemeinde:

   Ortsbürgermeister Karlheinz Sundheimer

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde sowie dem Satzungstext mit Begründung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.

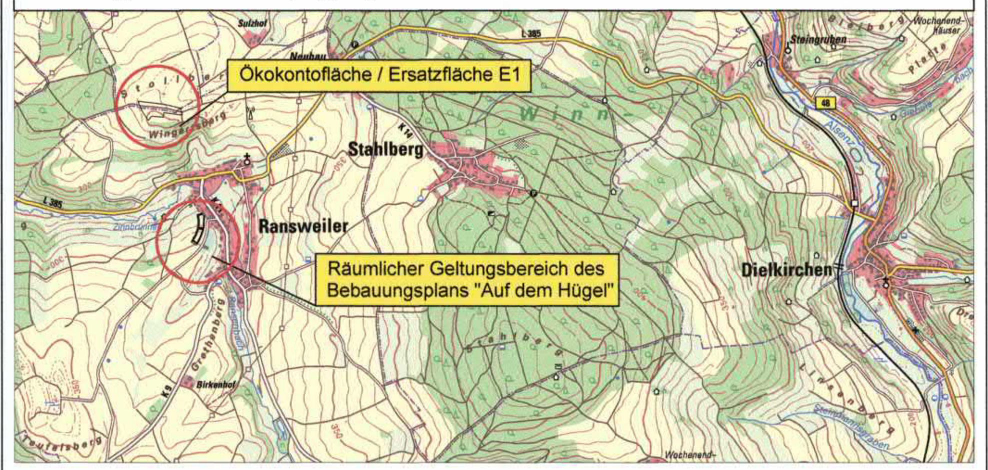
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Hügel" einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

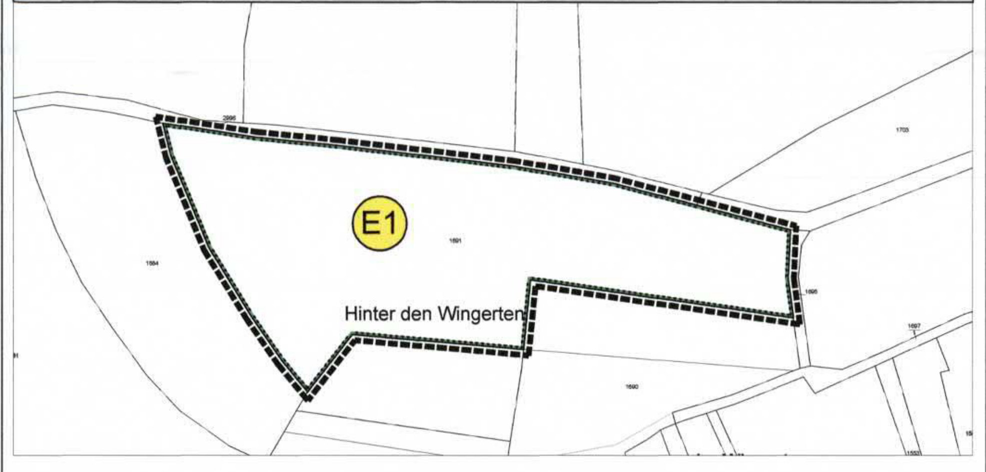
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden is;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 30. Juli 2015 (GVBL. 2015, 127), das zuletzt durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **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).
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist,

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.

Auszug aus der Topographischen Karte o.M.



2. Räumlicher Geltungsbereich: Ökokontofläche / Ersatzfläche M 1: 2000



Planungsgrundlagen	Datum	Zeichen
Kataster Grundkarte : UTM Januar 2013 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)	Januar 2014	Pen
Vermessung Aufnahme :		
Koordinaten : UTM	März 2014	Sta
Höhenfestpunkt :		
sonstige Daten : Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, 2010	August 2013	Pen

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Ransweiler

Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Entwurfsverfasser

Teil:

Satzung

	Datum:	Maßstab:	Beilage:
Bearbeitet: Hei	August 2016	1 : 500	1.0
Gezeichnet: Pen	Projekt-Nr.:	Blattgröße:	Blatt-Nr.:
Geprüft: Hei	R 14 063 E/R	113,5 / 59,4	1.01

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT

Büroinhaber : Johann Bernhardt - Beratender Ingenieur
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33