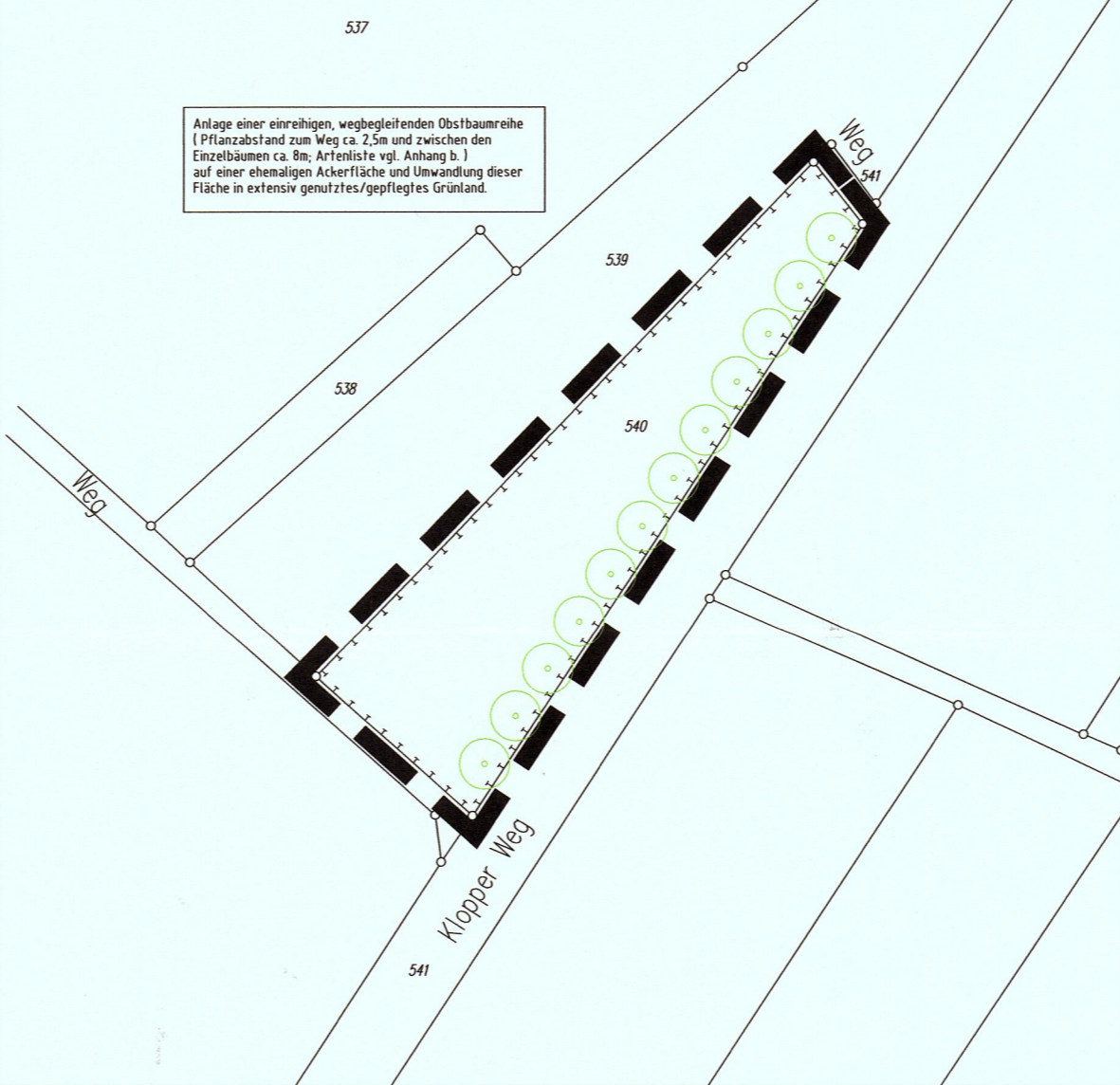


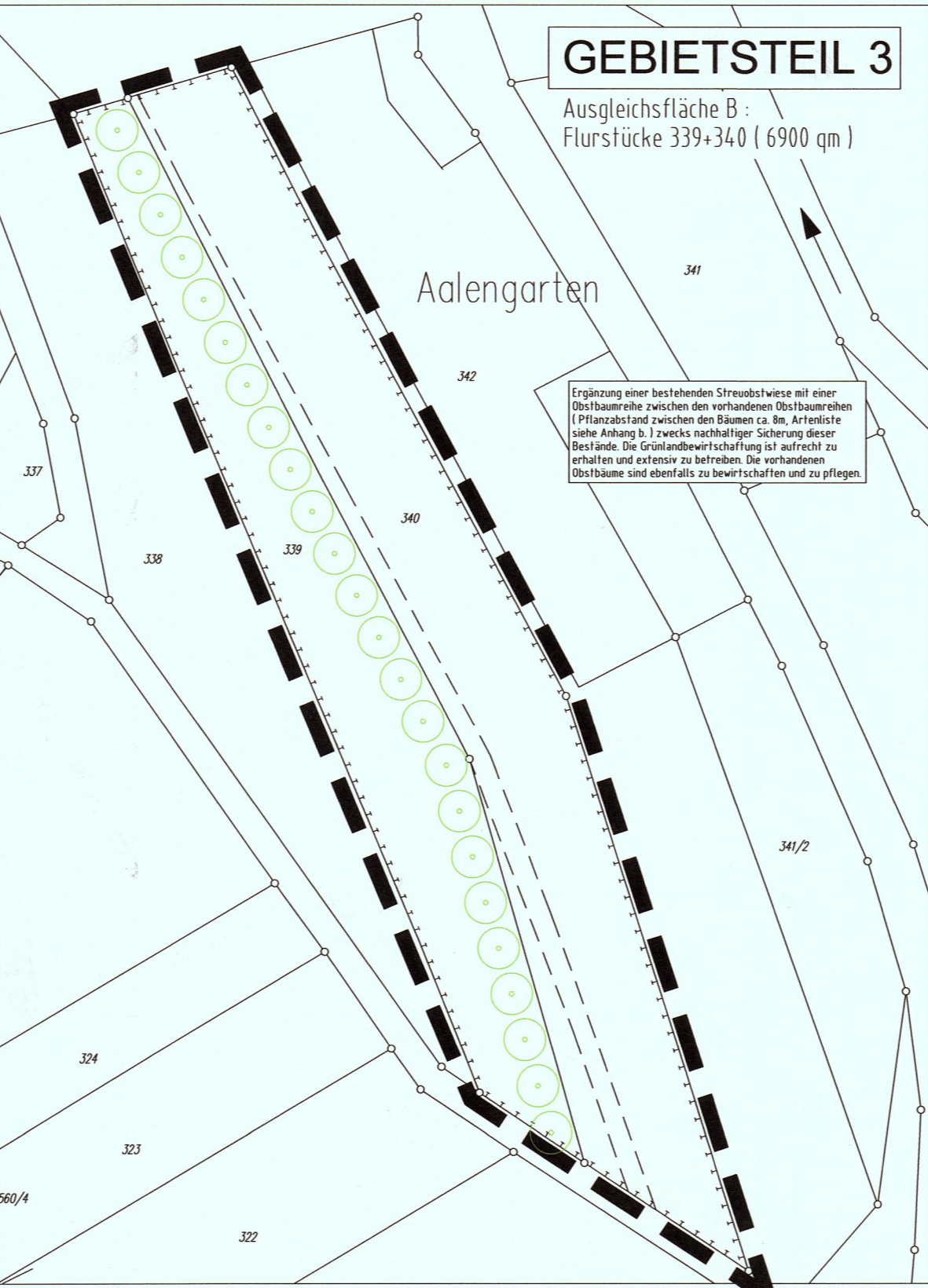
GEBIETSTEIL 2

Ausgleichsfläche A : Flurstück 540 (2900 qm)



GEBIETSTEIL 3

Ausgleichsfläche B : Flurstücke 339+340 (6900 qm)



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- | WA | II | ZAHLE DER WOHNNUNGEN | ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE |
|-----|-----|-------------------------|----------------------------|
| 0,4 | 0,8 | GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ) | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ) |
| 0,4 | 0,8 | BAUWEISE | DACHNEIGUNG |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11 bis 12 BauNVO)
 - II HÖCHSTGRENZE DER VOLLEGESCHOSSE (gem. §§ 16, 19 BauNVO)
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)
 - 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - OFFENE BAUWEISE
 - ▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE
 - SD SATTELDACH
 - KWD KRÜPPELWALDDACH
 - 28 - 48° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSBEREICH
 - LANDWIRTSCHAFTLICHEN BEREICH
 - FUSSWEG
 - BEREICHE OHNE AUS- UND EINFAHRT
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - GRÜNFLÄCHEN
 - GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH -
 - GEHÖLZSTREIFEN
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 NATUR UND LANDSCHAFT
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN
 - ANPFLANZUNGEN VON STRÄUCHERN
 - ERHALT VON BÄUMEN
 - Sonstige Planzeichen
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
 - FLÄCHEN FÜR ABGRÄBUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
 - STÜTZMAUERN FAHRS ERFORDERLICH
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - VORGESIEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - TRENNUNG DES 1.- 2. BAUABSCHNITTES
 - MASSANGABE IN METERN
 - PLANZEICHEN ZUR DARSTELLUNG DES BESTANDES
 - GEBÄUDE
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - 556 FLURSTÜCKSNUMMER
 - 264 MM HÖHENSCHEITLINIEN IN METERN ÜBER NN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat von Schellweiler hat in seiner Sitzung am 08.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Höll, Änderung II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.10.2012 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.09.2012 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.10.2012 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.10.2012 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
 - Der Ortsgemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 31.01.2013 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.
 - Der Ortsgemeinderat hat am 31.01.2013 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorliegen, beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorliegen, haben in der Zeit vom 15.03.2013 bis einschließlich 15.04.2013 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden am 07.03.2013 örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 26.02.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt ein.
 - Der Ortsgemeinderat hat am 17.09.2013 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 L-BauO i.V.m. § 24 GemO).
- Schellweiler, 17. Oktober 2013
 Ortsgemeinderat
 Ortsbürgermeister
- Schellweiler, 14. Februar 2014
 Ortsgemeinderat
 Ortsbürgermeister
- Kusel, 03. März 2014
 Ortsgemeinderat
 Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

" In der Höll , Änderung II "

(Gebietsteil 1 - 3)
OG Schellweiler
 VG KUSEL

PLANUNG

DECKER INGENIEURE GmbH
 66869 KUSEL Am Neuen Berg 17 06381/9244-0
 Maßstab 1 : 1.000
 Projekt:KU.92 Gez.:Stein Datum: Febr. 2014

Bebauungsplan

"In der Höll, Änderung II" (Gebietsteil 1 bis 3)

Ortsgemeinde Schellweiler



Inhalt:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzungen
3. Zusammenfassende Erklärung
4. Planzeichnung

Bearbeitung:

Verbandsgemeinde Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -

Kusel, im Februar 2014

Harald Peeß

Bebauungsplan

**"In der Höll, Änderung II"
(Gebietsteil 1 bis 3)**

Ortsgemeinde Schellweiler



Begründung

Bearbeitung:

**Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -**

Kusel, im Februar 2014

Harald Peeß

1. Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "In der Höll, Änderung I" in Schellweiler, der im Jahr 2004 rechtskräftig wurde. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,70 ha und befindet sich im Nord-Osten der bestehenden Ortslage von Schellweiler. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, im Westen und Süden grenzt das Baugebiet an die vorhandene Bebauung an.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Anpassung des Plangebietes an die derzeitigen Verhältnisse und soll der Forderung nach flexibler Bauweise Rechnung tragen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

Der Änderungsplan erhält die Bezeichnung "In der Höll, Änderung II".

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "In der Höll" sowie dem Bebauungsplan "In der Höll, Änderung I" überein.

3. Planungsziele

Die Planänderung dient der Anpassung an die bestehende städtebauliche Situation und soll den gegenwärtigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse und zeitgemäße Gebäudegestaltung Rechnung tragen. Die städtebauliche Gesamtkonzeption soll dabei unangetastet bleiben. Hauptziel ist, den künftigen Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Höll, Änderung I" sind als Dachformen nur Gebäude mit beidseitig nach außen geneigtem Dach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 28° und 48°. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig und auch nur dann, wenn die Garage an das Hauptgebäude angebaut wird und das Flachdach als begehbare Terrasse genutzt wird. Um eine größere Gestaltungsfreiheit zu erreichen und eine vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen sind nun alle Dachformen und auch alle Dachneigungen zulässig. Durch die freizügigere Dachgestaltung soll auch der Einsatz neuer Technologien erleichtert und gefördert werden.

Durch diese neue Regelung werden auch die Bestimmungen zu den Dachaufbauten überflüssig. Da alle Dachformen zulässig sind, erscheint es nicht erforderlich, Aussehen, Größe und Form von Dachaufbauten zu regeln. Die Bauherren haben somit noch größere Gestaltungsfreiheiten und die Dachlandschaft kann noch variantenreicher ausgebildet werden.

Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur

Niederschlagswasserbewirtschaftung ebenfalls zulässig sind. Dem Wunsch nach dem verstärkten Einsatz umweltschonender regenerativer Energien wird dadurch Rechnung getragen.

Die Festsetzung nach der Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen sind, soll ebenfalls gelockert werden. Künftig müssen Betonmauern nicht mehr verkleidet werden und die Verwendung des Materials wird freigestellt. Lediglich die Höhenbegrenzung auf 1,50 m bleibt weiterhin bestehen.

Weiterhin wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Es wird zusätzlich bestimmt, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben gilt. Dadurch soll eine klare und nachvollziehbare Definition der Gebäudehöhe erreicht werden. Den Bauherren werden hier nochmals weitere Freiheiten bei der Gebäudegestaltung eingeräumt.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Durch das Bestehen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In der Höll, Änderung I" waren die Eingriffe im jetzigen Änderungsbereich bisher bereits zulässig. Durch die teilweise Änderung der Festsetzungen hat sich an der Bebaubarkeit nichts geändert. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II ist mit dem des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes identisch. Durch die Freistellung der Dachformen sowie der Gestaltung von Dachaufbauten und Stützmauern werden keine neuen Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Planänderung in keiner Weise berührt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erscheinen aus diesem Grund nicht erforderlich.

6. Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Höll, Änderung II" keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur erfolgen, werden auch keine zusätzlichen erhebliche Umweltauswirkungen auftreten und sind demnach auch nicht zu ermitteln. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Schellweiler, 14. Februar 2014




(Müller)
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan

**"In der Höll, Änderung II"
(Gebietsteil 1 bis 3)**

Ortsgemeinde Schellweiler



Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:

**Verbandsgemeindeverwaltung Kusel
- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen -**

Kusel, im Februar 2014

Harald Peeß

Textliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als **WA** -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind von einer möglichen Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal **2** festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut darf 6,50 m nicht überschreiten. Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben.

Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m über der fertigen Geländeoberfläche begrenzt.

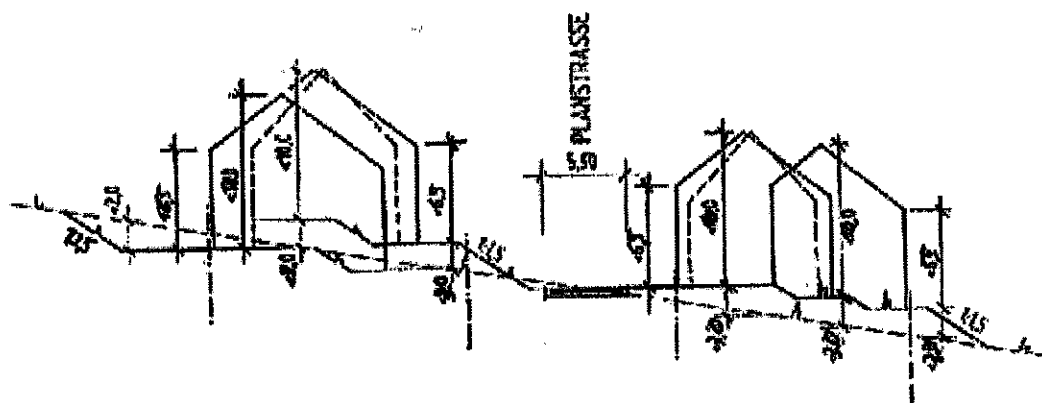
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Unterer Bezugspunkt für talseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront. Unterer Bezugspunkt für bergseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Geländehöhe (siehe hierzu auch 2.1 Geländeänderung).

Bei mehrerer angrenzenden Erschließungsstraßen bleibt die Wahl der Straße, nach welcher der untere Bezugspunkt festgelegt wird, freigestellt.

SCHEMASCHNITT

M. 1:500



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planteil. Die Grenzabstände sind entsprechend dem Planeinschrieb einzuhalten.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig. Ansonsten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.3.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

Vor den Garagentoren ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.4 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

1.6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Straßenverkehrsfläche

Die bestehende bzw. auszubauende "Friedhofstraße" wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.6.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Die neu zu errichtenden Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

1.6.3 Landwirtschaftlicher Weg

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird entsprechend dem Bestand ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

1.6.4 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege, bei Bedarf in Verbindung mit Treppenstufen, herzustellen.

1.7 Landespflegerische Maßnahmen; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Auf öffentlichen Flächen

Öffentliche Grünflächen (Ö 1 - Ö 5, im Gebietsteil 1)

Ö 1

Auf der nördlichst liegenden 600 m² großen Freifläche werden in Anlehnung an die bestehende angrenzende Gehölzstruktur gruppenartige Ergänzungen mit Feldgehölzen der Artenliste 2 angepflanzt.

Die Pflanzungen selbst bedecken dann eine Fläche von ca. 250 m².

Ö 1 und Ö 5

Die bestehenden Bäume, Hecken und Feldgehölze parallel dem Wirtschaftsweg im Nordwesten sowie entlang dem Graben im Südosten sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Damit verbunden sind die Sträucher alle 8 - 10 Jahre durch starken Rückschnitt zu pflegen.

Ö 2

Hierbei handelt es sich um alle öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen größerer Flächenausdehnung, deren Standort sich für die Pflanzung von Solitäräumen, in Verbindung mit standortgerechter Unterpflanzung, eignen. Insbesondere ist der Erhalt des Einzelbaumes in beachtlicher Größe, nahe dem vorhandenen Friedhof, zu sichern.

Ö 3 und Ö 4

Auf den in der Planzeichnung mit Ö 3 und Ö 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind entlang der Bebauung ein mindestens dreireihiges Feldgehölz anzulegen und zu pflegen.

Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen, zusätzliche Bepflanzungen, unterschiedliche Pflanzdichten, Gruppenbildung von Sträuchern u.ä. gegliedert und aufgelockert werden.

Zusätzliche Ausgleichsflächen (Gebietsteil 2 und 3)

Die Ausgleichsfläche A im Gebietsteil 2 umfasst das Flurstück 540 mit 2.900 m². Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche, die in einen Grünlandbestand umgewandelt wird. Hier wird eine einreihige, wegorientierte Obstbaumreihe angepflanzt.

Die Ausgleichsfläche B im Gebietsteil 3 umfasst die Flurstücke 339 u. 340 mit insgesamt 6.900 m². Hierbei handelt es sich um Weideland mit 2 alten Obstbaumreihen. Hier wird zur Erhaltung dieser Streuobstwiese eine weitere Obstbaumreihe angelegt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Fußwege

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind zur Minimierung der Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.7.2 Auf privaten Flächen

Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, können alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.).

Gehölzstreifen (G 1)

Auf der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten Fläche ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind im Mittel 4 Sträucher pro

10 m² in 2x verpflanzter Qualität aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Gehölzstreifens ist nicht zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in privaten Grundstücksbereichen mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H : T), zu dulden. Bei Veränderung der Böschungen darf die Standfestigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb des Baugebietes sind alle Dachformen und alle Dachneigungen zulässig.

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist freigestellt.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ohne Einschränkungen möglich.

2.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.4 Gelände und Geländeänderungen

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 3,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

2.5 Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig.

2.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Innerhalb dieser Gesamthöhe sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.2 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.3 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Unterlagen zum Bauvorhaben wird empfohlen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten wie auch Errichten und Betrieb von Brunnenanlagen).

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in z.B. Zisternen o.Ä. müssen ca. 5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche je Baugrundstück vorgehalten werden sowie einen für das Grundstück schadlosen Überlauf in die Kanalisation besitzen.

Sofern die Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselkraftstoff usw.) vorgesehen ist, muss gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.

Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den befestigten Flächen der Baugrundstücke darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen geleitet werden.

3.5 Hebeanlagen

Zur Entsorgung der häuslichen Abwässer sind talseitig der Erschließungsstraßen tiefliegende Gebäude bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

3.6 Trinkwasserversorgung

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung für hochliegende Gebäude ab ca. 325 m ü. NN wird die Installation von hausinternen Druckerhöhungsanlagen empfohlen.

3.7 Stromversorgung

Die Verlegung der Stromversorgungsleitung erfolgt unterirdisch in öffentlichen Verkehrsflächen.

Versorgungsleitungen

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

3.8 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Anpflanzungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.9 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

3.11 Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan mit Ö1 - Ö5 (Gebietsteil 1) gekennzeichneten Flächen und die Ausgleichsflächen A und B (Gebietsteil 2 und 3) sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Nach dem Grundsatz der Sammelzuordnung werden alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baulandflächen zugeordnet.

Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 131 Abs. 1 BauGB).

Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung zwischen öffentlich und privat wie folgt:

- 37 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)
- 63 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

Soweit Regelungen auf dem früheren BauGB und der früheren BauNVO basieren werden diese durch die Bestimmungen des BauGB und der BauNVO in der zur Zeit geltenden Fassung ersetzt.

Schellweiler, 14. Februar 2014




(Müller)
Ortsbürgermeister

4 Anhang (Pflanzliste)

a) Artenliste Sträucher / Bäume

Für die Vorgarten-, Garten- und Straßenbäume (Artenliste 1):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeinde Esche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petrae - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winderlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12 - 14 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Meter aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Für den Aufbau der Feldgehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 2):

Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100 - 125 cm Höhe

b) Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10 - 12, Stammhöhe von mindestens 1,60 m ist zu erreichen) verwendet werden:

Äpfel

Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne (Winterapfel)
Klarapfel (Sommerapfel)
Landsberger Renette (Winterapfel)
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)
Roter von Boskoop

Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)
Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)
Köstliche von Charneu (Herbstbirne)
Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Scheiders Späte Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Birnenquitte "Champion"
Apfelquitte "Konstantinopeler"

Vegetationsaufnahme - Schellweiler 14.06.1999

Ackerbrache; Hang südorientiert; Höhenschichten: 150/100/40; Aspekt: sehr inhomogener Bestand mit Holcus- und Dactylus-Flecken (Vornutzung Ackerland). Sehr gestört.

Gräser

- 44 Holcus lanatus
- 44 Dactylus glomerata
- 33 Agropyron repens
- 22 Poa trivialis
- 11 Arrenatherum elatius
- 11 Lolium perenne

Kräuter

- 23 Cirsium arvense
- 22 Achillea millefolium
- 12 Vicia hirsuta
- 12 Galium mollugo
- 11 Vicia cracca
- 11 Vicia sepium
- +2 Daucus carota
- +2 Trifolium pratense
- +2 Chrysanthemum leucanthemum
- +2 Hypochaeris radicata
- +2 Trifolium repens
- +2 Chamaenerion angustifolium
- + Lotus corniculatus
- + Cerastium fontanum
- + Campanula rotundifolia
- + Crepis vesicaria

22 Arten

Bebauungsplan "In der Höll, Änderung II"

Ortsgemeinde Schellweiler



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Anpassung des Plangebietes an die derzeitigen Verhältnisse und soll der Forderung nach flexibler Bauweise Rechnung tragen. Ferner sollen durch eine variable Planung zukunftsorientierte Entwicklungstendenzen berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat von Schellweiler in seiner Sitzung am 08. Mai 2012 beschlossen, dass der bestehende Bebauungsplan "In der Höll, Änderung I" erneut geändert wird.

Im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind diverse Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft enthalten. Diese Vorgaben werden nun gelockert um den Einsatz neuer Technologien zu erleichtern und den Bauherren weitere Gestaltungsmöglichkeiten bzgl. ihrer Dächer zu eröffnen. U.a. sind nun alle Dachformen und auch alle Dachneigungen zulässig. Auch die Gestaltung der Stützmauern wird freigestellt. Betonmauern müssen künftig nicht mehr verkleidet und das verwendete Material kann frei gewählt werden.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden überarbeitet. Es soll dadurch eine klare und nachvollziehbare Definition der Gebäudehöhe erreicht werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt. Durch die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes werden keine neuen Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Auf die Durchführung einer detaillierten Umweltprüfung wird ebenfalls verzichtet. Da keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur erfolgen, werden voraussichtlich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten. Umweltprüfung und Umweltbericht sind somit entbehrlich.



Zusammenfassende Erklärung

Da es sich hier um eine Planänderung handelt, die den Einsatz neuer Technologien erleichtern und den Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen soll, kommen weitere Planungsalternativen nicht in Betracht.

Der Beschluss den bestehenden Bebauungsplan zu ändern wurde am 25. Oktober 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10. September 2012 und 18. Oktober 2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 25. Oktober 2012. Bis zum Fristablauf gingen keine Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein. Am 31.01.2013 hat der Ortsgemeinderat die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Begründung beschlossen. Auch während der vom 15. März 2013 bis einschließlich 15. April 2013 durchgeführten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt ein. Planungsrelevante Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt wurden ebenfalls nicht abgegeben. Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan dann am 17. September 2013 als Satzung beschlossen. Ortsbürgermeister Müller hat die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, am 14. Februar 2014 ausgefertigt. Mit Bekanntmachung im "Wochenblatt" vom 27. Februar 2014 trat der Bebauungsplan "In der Höll, Änderung II" in Kraft.