



**Umwelt und Raumplanung**

**SBB 15 0316**

**05.04.2018**

## **Bebauungsplan "Martinshöher Weg - Änderung 1"**

Bebauungsplan  
"Verfahren nach § 13a BauGB -  
Plan zur Beschlussfassung"

Ortsgemeinde Langwieden

über die

Verbandsgemeindeverwaltung  
Bruchmühlbach-Miesau

Am Rathaus 2 / 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Telefon : 06372 922-0

Telefax : 06372 922-2302



# Bebauungsplan „Martinshöher Weg – Änderung 1“

## Begründung

<b>Objekt</b>	Bebauungsplan „Martinshöher Weg – Änderung 1“
<b>Lage</b>	Rheinland-Pfalz Ortsgemeinde Langwieden
<b>Auftraggeber</b>	Ortsgemeinde Langwieden über die Verbandsgemeindeverwaltung Am Rathaus 2, 66892 Bruchmühlbach-Miesau
<b>Auftragnehmer</b>	G.U.B. Ingenieur AG Niederlassung Saarbücken Nell-Breuning-Allee 8, 66115 Saarbrücken Telefon 0049 681 970576-0 Telefax 0049 681 970576-29 E-Mail <a href="mailto:info@gub-saarbruecken.de">info@gub-saarbruecken.de</a> Internet <a href="http://www.gub-ing.de">www.gub-ing.de</a>
<b>Bearbeiter</b>	Dipl.-Ing. A. Küntzler / Dipl.-Ing. K. Neumann
<b>Projekt-Nr.</b>	SBB 15 0316
<b>Datum</b>	05.04.2018

.....  
Dipl.-Ing. K. Neumann  
Niederlassungsleiterin

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	
Titelblatt	
Inhaltsverzeichnis	
Abbildungsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
<b>1      Veranlassung und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>2      Arbeitsunterlagen</b>	<b>7</b>
<b>3      Allgemeine Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
3.1    Anlass der Planung	8
3.2    Räumlicher Geltungsbereich und bestehende planerische Situation	8
3.3    Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen	9
3.3.1   Raumordnung	9
3.3.2   Flächennutzungsplan	9
3.3.3   Bebauungsplan der Innenentwicklung	10
3.4    Städtebauliches Konzept	10
<b>4      Änderung von Festsetzungen</b>	<b>12</b>
4.1    Allgemeiner Hinweis	12
4.2    Art der baulichen Nutzung	12
4.3    Maß der baulichen Nutzung	12
4.4    Baugrenze	12
4.5    Stellung der baulichen Anlagen	13
4.6    Flächen für Stellplätze und Garagen	13

4.7	Private Grünflächen	13
4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9	Dachformen	14
4.10	Dachaufbauten	14
4.11	Dachneigung	15
4.12	Einfriedungen	15
4.13	Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter	16
4.14	Pflanzliste	16
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
5.1	Wasserversorgung	17
5.2	Abwasserbeseitigung	17
<b>6</b>	<b>Weitere planungsrelevante Untersuchungen</b>	<b>18</b>
6.1	Altlasten	18
6.2	Immissionsschutz	18
6.3	Denkmalschutz	18
6.4	Bodenordnung	18
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>19</b>
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
7.3	Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	19
7.4	Überwachung der Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umweltrelevanter Auswirkungen	19

## Abbildungsverzeichnis

Bild 3-1:	Lage des Plangebietes / Luftbild (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau)	8
Bild 3-2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan [12]	9

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bebauungsplan „Verfahren nach § 13a BauGB – Plan zur Beschlussfassung“, M 1 : 500
----------	--

## **1           Veranlassung und Aufgabenstellung**

Die Ortsgemeinde Langwieden möchte den „Martinshöher Weg“, der die Erschließungsstraße des Baugebietes darstellt, voll ausbauen. Dadurch muss auch im Bebauungsplan entsprechend der neuen Planung die Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im Zuge der „Änderungsplanung 1“ soll das Grundstück Fl.-Nr. 162 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Die G.U.B. Ingenieur AG, Niederlassung Saarbrücken, wurde auf der Grundlage ihres Angebotes vom 04.03.2015 [01] von Herrn Ortsbürgermeister Marowsky mit Schreiben vom 21.04.2015 [02] mit folgenden Leistungen zum Leistungsbild Bebauungsplan beauftragt:

- + Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- + Plan zur Beschlussfassung
- + Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen
- + Teilnahme an einer Sitzung von politischen Gremien des Auftraggebers

## 2      **Arbeitsunterlagen**

- [01]      G.U.B. Ingenieur AG, Niederlassung Saarbrücken;  
Angebot vom 04.03.2015
  
- [02]      Ortsgemeinde Langwieden;  
Auftragserteilung vom 21.04.2015
  
- [03]      Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
  
- [04]      Landesnaturschutzgesetz (-LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015
  
- [05]      Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2803, 2831) geändert worden ist.
  
- [06]      Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  
- [07]      Baunutzungsverordnung 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.
  
- [08]      Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (- LBauO -) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
  
- [09]      Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533).
  
- [10]      Derzeit gültige Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.
  
- [11]      Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz 2012, Teilfortschreibung rechtskräftig seit 16.03.2015.
  
- [12]      Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, wirksam seit 22.03.2012.
  
- [13]      Topographische Karten von Rheinland-Pfalz, TK 25, Herausgeber: Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz.

### 3 Allgemeine Planungsgrundlagen

#### 3.1 Anlass der Planung

Der „Martinhöher Weg“ als Erschließungsstraße des vorliegenden Geltungsbereichs soll beginnend an der Schulstraße auf einer Länge von ca. 160 m voll ausgebaut werden. Grundlage dieser Änderung ist eine bereits vorliegende Ausbauplanung. Um das Vorhaben weiter voran zu treiben, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Martinhöher Weg“ erforderlich, mit der die Verkehrsflächen entsprechend der vorliegenden Planung festgesetzt werden.

Im Zuge dieser Änderung soll das Grundstück Fl.-Nr. 162, das an der Ecke Schulstraße/ Martinhöher Weg liegt, in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich und bestehende planerische Situation



Bild 3-1: Lage des Plangebietes / Luftbild  
(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau)



Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Langwieden und ist gemäß bestehendem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 3.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

#### 3.3.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan (LEP IV) und der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz [11] treffen für das Plangebiet keine Aussagen.

#### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau [12] ist das Grundstück als "Wohnbaufläche" dargestellt. Laut § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

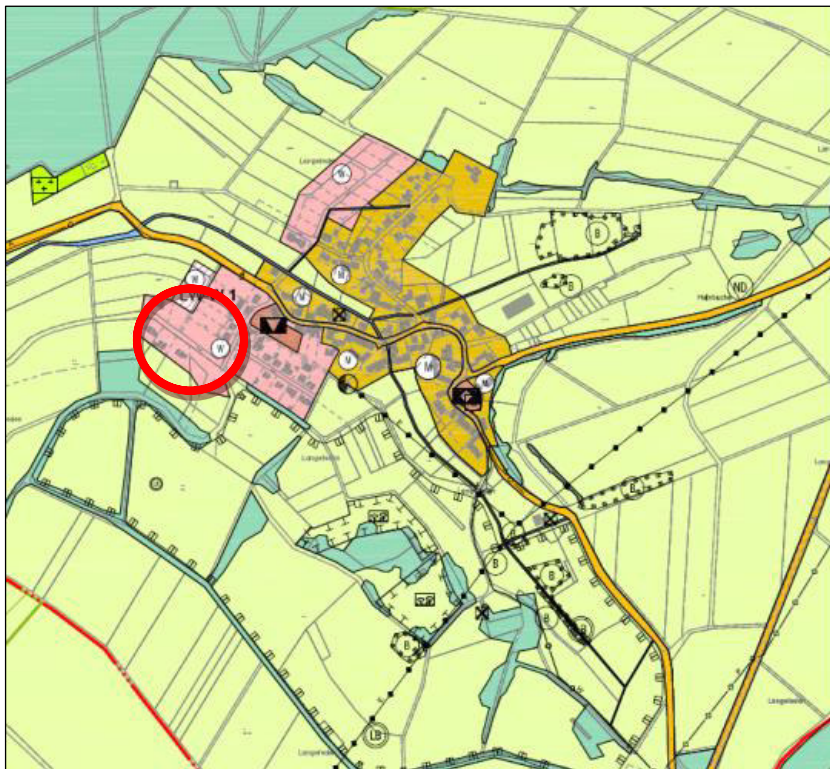


Bild 3-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan [12]

### 3.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, die in einem bereits überplanten Bereich liegen, handelt.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a BauGB sind deutlich erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die aufgrund der „Änderungsplanung 1“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG, die durch die „Änderungsplanung 1“ verursacht werden, ist nicht zu rechnen.

Da somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 3.4 Städtebauliches Konzept

Der Martinshöher Weg soll beginnend an der Schulstraße auf einer Länge von ca. 160 m voll ausgebaut werden.

Die Verkehrsfläche besteht aus einem gepflasterten Gehweg mit einer Breite von 1,25 m und einer durch eine 0,5 m breite Entwässerungsrinne abgegrenzten asphaltierten Fahrbahn. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,00 m, so dass ein befestigter Straßenquerschnitt von insgesamt 4,75 m entsteht. Gehweg und Fahrbahn werden höhengleich ohne Aufkantung ausgebaut, sind aber optisch voneinander getrennt. Sowohl der Gehweg als auch die Fahrbahn werden seitlich durch Tiefborde eingefasst, die auch gleichzeitig die Grundstücksgrenzen darstellen.

Am Ende des Ausbaus wird die Fahrbahn auf 10,00 m Länge aufgeweitet. Die Fahrbahn schließt dort auf der nördlichen Seite an die vorhandene Grundstücksgrenze und somit an die Zufahrt zu dem Grundstück Martinshöher Weg Nr. 8 an. Das auf ca. 6,00 m Breite ausgebaute Straßenausbauende stellt zugleich eine Wendemöglichkeit für den Verkehr dar.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 162 stellt derzeit eine innerörtliche Brachfläche dar und soll im Sinne der Revitalisierung von innerörtlichen Flächen in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 162 wird im Süden über die Straße „Martinshöher Weg“ erschlossen. Sowohl im Süden, Westen, Norden als auch im Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Die Planung basiert auf der Flurstückskarte mit Stand 26.05.2015. Innerhalb des Geltungsbereichs werden sich im Verfahrensverlauf Änderungen der Flurstücke ergeben.

Im Zuge dieser „Änderungsplanung 1“ werden auch die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes an aktuelle Standards angepasst.

Die Planung und äußere Gestaltung orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Geltungsbereich und an der benachbarten Bebauung.

## **4 Änderung von Festsetzungen**

### **4.1 Allgemeiner Hinweis**

Im Folgenden werden die gegenüber der vorliegenden Fassung geänderten textlichen Festsetzungen wörtlich aufgeführt und im Anschluss daran begründet. Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen werden begründet.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

**Festsetzung:**

*Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.*

**Begründung:**

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes „Martinshöher Weg“ gefährden und damit gebietsuntypisch sind sowie störend wirken.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

**Festsetzung:**

*Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.*

**Begründung:**

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird die GRZ von 0,4 auf 0,3 und die GFZ von 0,8 auf 0,6 festgesetzt. Aufgrund der großen Grundstücksflächen bleibt den Bauherren weiterhin ausreichend Spielraum.

### **4.4 Baugrenze**

Der bestehende Bebauungsplan stammt aus den 90er Jahren und spiegelt weitestgehend die damaligen Gegebenheiten wieder. Zwei Gebäude südlich des Martinshöher Weges überschreiten die derzeitige südliche Baugrenze. Die Baugrenze wird nun angepasst, um Rechtssicherheit zu erlangen. Dieser neuen Festsetzung stehen weder bauplanungsrechtliche noch bauordnungsrechtliche Bestimmungen entgegen.

## 4.5 Stellung der baulichen Anlagen

### Festsetzung:

*Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind ebenso für Dachaufbauten zulässig, soweit sich diese der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.*

### Begründung:

Die Ausnahmen wurden hinzugefügt, um den Bauherren mehr Spielraum in der Gestaltung der Bebauung geben.

## 4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

### Festsetzung:

*Pro Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen auf den Grundstück nachzuweisen.*

### Begründung:

Aufgrund des § 47 der Landesbauordnung (LBauO) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der zu errichtenden Stellplätze von 1 auf 2 erhöht.

### Festsetzung:

*Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wie Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Pflasterungen mit einem Fugenanteil von mind. 28%.*

### Begründung:

Diese Festsetzung basiert auf der Grundlage des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

## 4.7 Private Grünflächen

### Festsetzung:

*Die auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden, überbaubaren sowie die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und mit standortgerechten heimischen Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu begrünen.*

**Begründung:**

Diese Festsetzung dient der Belebung, Gliederung und Pflege des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes und der Gewährung und Erreichung einer innerörtlichen Durchgrünung.

## **4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Festsetzung:**

*Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederherzustellen.*

**Begründung:**

Diese Festsetzung basiert auf der Grundlage des § 1a Abs. 2 BauGB, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

## **4.9 Dachformen**

**Festsetzung:**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.*

**Begründung:**

Entgegen der ursprünglichen Fassung, dass alle Dachformen zulässig sind, werden die Dachformen auf ortsübliche Dachformen eingeschränkt, damit der Gesamteindruck des Gebietes nicht gestört wird.

## **4.10 Dachaufbauten**

**Festsetzung:**

*Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf die halbe Länge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die horizontale Länge einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben innerhalb einer Dachfläche sind diese in gleicher Höhe zueinander anzuordnen.*

**Begründung:**

Zur einheitlichen und harmonischen Gliederung der Dachlandschaft und um überdimensionierte Dachaufbauten zu vermeiden, wurden gestalterische Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen.

## 4.11 Dachneigung

**Festsetzung:**

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen zwischen 20° - 40° zulässig.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.*

**Begründung:**

Die Dachneigung wird von ursprünglich 25°- 40° auf 20° - 40° geändert. Eine moderne und zeitgemäße Architektur „erlaubt“ auch geringere Dachneigungen. Mit einer Dachneigung von 20° sind noch konventionelle Dacheindeckungen möglich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wird dadurch nicht gesehen.

Die Festsetzung zur Dachneigung für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen wurde hinzugefügt, da eine Notwendigkeit zur Vorgabe der Dachneigung in diesen Fällen nicht gesehen wird.

## 4.12 Einfriedungen

**Festsetzung:**

Diese Festsetzung entfällt.

**Begründung:**

Um dem Bauherren mehr gestalterische Freiheit zu geben, wurde die ursprüngliche Version „Der Sockel aus Beton oder Mauerwerk darf eine Höhe von 50 cm und ein Zaun aus Holz oder Metall eine Höhe von 120 cm über OK Bürgersteig nicht überschreiten“ gestrichen. Eine Notwendigkeit zur Gestaltung der Einfriedungen wird nicht mehr gesehen. Eine derartige Vorschrift ist für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht begründbar.

### **4.13 Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter**

Alle unter Punkt 3 der Planzeichnung enthaltenen Aussagen wurden hinzugefügt und sind zu beachten.

### **4.14 Pflanzliste**

Der derzeit gültige Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Pflanzmaßnahmen. Eine Pflanzliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen wurde hinzugefügt.



## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Das Grundstück Fl.-Nr. 162 kann an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (zurückzuhalten). Ein Anschluss bzw. die Ableitung der Oberflächenwässer über den Regenwasserkanal ist derzeit nicht zulässig. Auf den Baugrundstücken darf nur nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert werden. die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. über flache Geländemulden, ggf. mit Vorschaltung einer Zisterne als Brauchwasserspeicher). Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Miesau zuzuleiten.

## **6 Weitere planungsrelevante Untersuchungen**

### **6.1 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **6.2 Immissionsschutz**

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen sind nicht notwendig

### **6.3 Denkmalschutz**

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) 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.

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.

### **6.4 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein bodenordnerisches Verfahren notwendig.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Gesetzesgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) herangezogen. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird vom der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

### **7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **7.3 Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

Grundsätzlich soll die Bebauung nach den Vorschriften der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfolgen.

### **7.4 Überwachung der Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umweltrelevanter Auswirkungen**

Die Überwachung der o.g. Maßnahme obliegt der Gemeinde sowie der Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeiten.

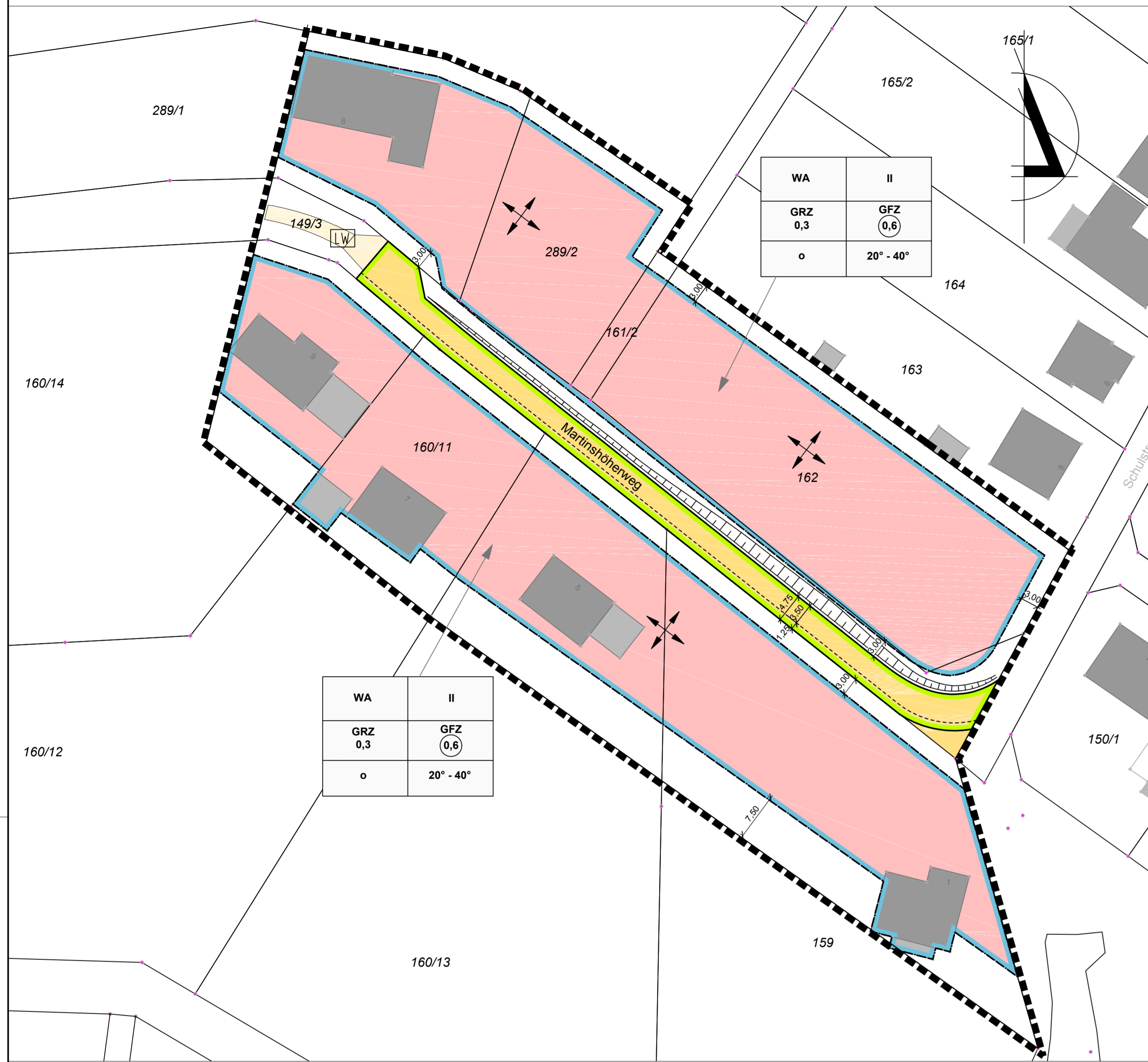
Im Einzelnen können Dritte z.B. (bauleitende) Ingenieurbüros mit diesen Aufgaben betraut werden.

# Anlagen

# Anlage 1

Bebauungsplan „Verfahren nach § 13a BauGB“,  
M 1 : 500

# Bebauungsplan "Martinshöher Weg - Änderung 1"



## Planzeichenerklärung

Gemäß der Planzeichenerklärung - PlanV90-1990

- Art der Baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung**
  - 2.1 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO
  - 2.2 Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - 3.1 offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
  - 3.2 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
  - 4.1 Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 26 BauGB
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Landwirtschaftlicher Weg

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
    - 5.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
    - 5.2 Flurstücke (mit Flurstücksnummer)
    - 5.3 Bestehende Gebäude (ggf. mit Hausnummer)
    - 5.4 Bestehende Nebengebäude
    - 5.5 Maßangabe in Meter
    - 5.6 Füllschema für Nutzungsschablone
- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise         | Dachneigung            |

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch - BauGB - und der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
 

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)
 

Im Sinne des § 1a BauGB (Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden), wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.
  - Höhenbegrenzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
 

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch den Eintrag der Hauptfirstrichtung definiert. Eine geringfügige Abweichung von bis 10° aus der Achse ist zulässig.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebüdes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind ebenso für Dachaufbauten zulässig, soweit sich diese der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Garagen und garagenähnliche Bauwerke wie z.B. Carports sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wie Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflasterungen mit einem Fugenanteil von mind. 20 %.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

Die auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden, überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und mit standortgerechten heimischen Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu begrünen.

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

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleiben, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederherzustellen.

- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Zufahrtsstraße zu verlegen.

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

Geländebeding werden bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendämm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Entstehende Böschungsanlagen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassungen der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Abs. 1 Landes-Bauordnung - LBauO - i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO

- Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Wal- und Pultdächer zulässig.
- Dachaufbauten**

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und -neigungen sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf die halbe Länge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die horizontale Länge einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Einzugauben innerhalb einer Dachfläche sind diese in gleicher Höhe zueinander anzuordnen.
- Dachneigungen**

Die festgesetzte Dachneigung liegt zwischen 20° - 40°. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

### 3. Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter

- Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. §§ 8, 9, 10 ff. Wasserhaushaltsgesetz -WHG-) §§ 26, 27 Landeswassergesetz (-LWG-) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers.
- Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind ertaubnisfrei.
- Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.
- Die Anforderungen der DIN 1054 "Baugrund- und Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" sind zu beachten.
- Aufgrund gesetzlicher Regelungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) ist ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden.
- Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen. Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial nicht möglich, sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung zu prüfen.
- Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Regelungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotorenstoff usw.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor zu hohen Radonemissionen:
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem niedriges und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten erhöhtes Radonpotential ermittelt wurde (Radon-Prognose-Karte Rheinland-Pfalz).
- Aufgrund des erhöhten Radonrisikos und im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sollen wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von Radon in das Gebäude getroffen werden.
- Für weitere Fragen zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationstelefon (Telefon 06131 / 60 33 - 12 63) zur Verfügung.
- Umgang mit Bodenfinden:
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DschG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommande archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 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.

### 5. Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen

- Bundesnaturschutzgesetz (-BNatSchG-) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (-LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015.
- Baugesetzbuch (-BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2803, 2831) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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-) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz 2012, Teilfortschreibung rechtskräftig seit 16.03.2015
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, wirksam seit 22.03.2012
- Derzeit gültige Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.
- Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz, vom 24. Juli 2000 (12 150-4533).

### 4. Pflanzliste

Auswahlister der für Begrünungsmaßnahmen zu verwendenden Pflanzen:

- Vorgarten- und Straßenbäume**
  - Acer platanoides Spitzahorn
  - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Tilia cordata Winterlinde
- Für den Aufbau der Gehölzbestände**
  - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
  - Cornus mas Kornelkirsche
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Corylus avellana Haselnuss
  - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
  - Prunus padus Traubenkirsche
  - Prunus spinosa Schlehdorn
  - Rhamnus cathartica Gemeiner Kreuzdorn
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
  - Alnus glutinosa Schwarzerle
  - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
  - Corylus avellana Haselnuss
  - Euonymus europaeus Pfaffenröhren
  - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
  - Prunus padus Traubenkirsche
  - Prunus spinosa Schlehdorn
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Streubstornen**
  - Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
  - Geheimrat Oldenburg
  - Goldparmäne (Winterapfel)
  - Klarapfel (Sommerapfel)
  - Landsberger Renette (Winterapfel)
  - Rote Sternrenette (Herbst-/Winterapfel)
  - Roter von Boskop
  - Gute Graue (Sommerbirne)
  - Gelbter Butterbirne (Herbstbirne)
  - Kostliche von Chameur (Herbstbirne)
  - Pastorenbirne (Winterbirne)
  - Deutsche Hauszweitschge
  - Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten
  - Große Schwarze Knorpelkirsche
  - Hedelfingler Reisenkirsche
  - Scheiders Späte Knorpelkirsche
  - Bühler Frühzweitschge
  - Deutsche Hauszweitschge
  - Mirabelle von Nancy
  - Birnenquitte "Champignon"
  - Apfelquitte "Konstantinopeler"

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Langwieden hat in seiner Sitzung am 19.12.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.03.2015.
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 28.12.2017 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.01.2018 bis zum 05.02.2018 öffentlich aus.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.01.2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endet am 08.02.2018.
- Satzungsbeschluss:**

Der Ortsgemeinderat von Langwieden hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Martinshöher Weg - Änderung 1“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Planfassung ..... einschließlich den planungsrechtlichen 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).

Langwieden, den .....

Für die Ortsgemeinde Langwieden:

Herr Marowsky, Ortsbürgermeister (L.S.)
- Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.

Langwieden, den .....

Für die Ortsgemeinde Langwieden:

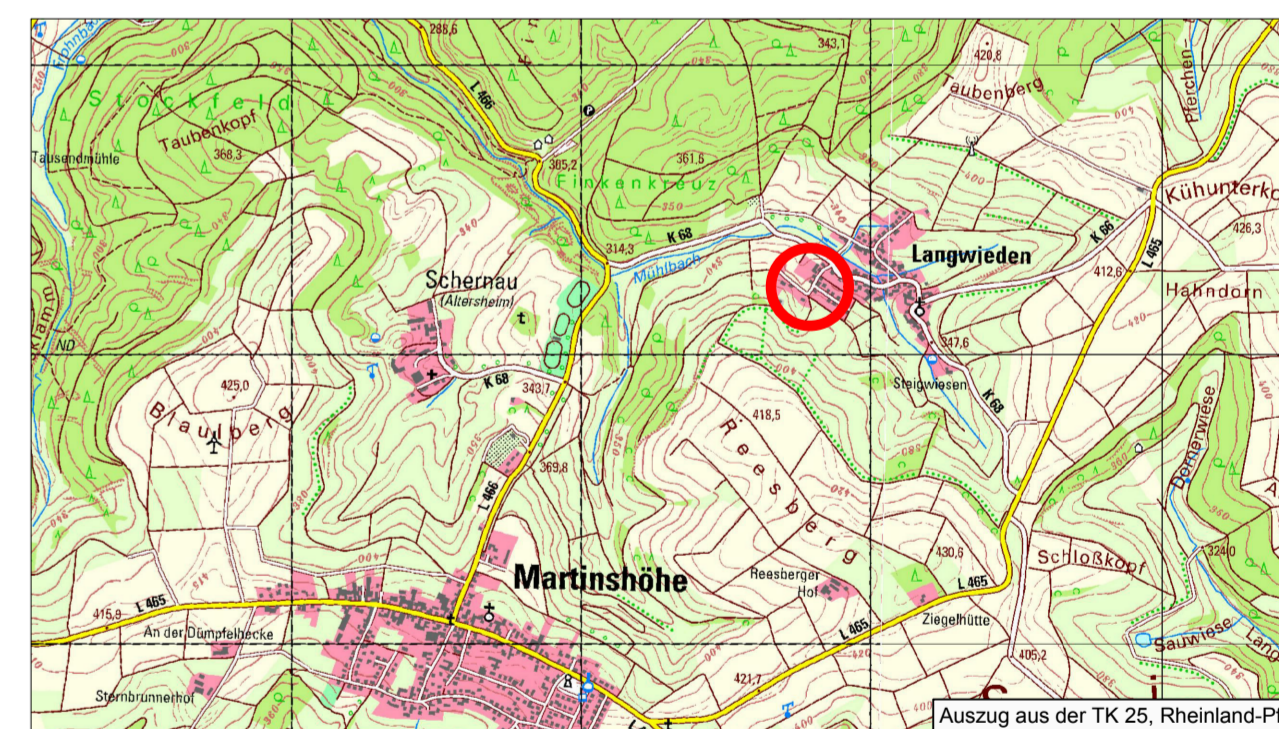
Herr Marowsky, Ortsbürgermeister (L.S.)
- Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:**

Der Satzungsbeschluss (siehe Verfahrensvermerk Nr. 8.) wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Langwieden, den .....

Für die Ortsgemeinde Langwieden:

Herr Marowsky, Ortsbürgermeister (L.S.)



AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Langwieden über die Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau Am Rathaus 2 66692 Bruchmühlbach-Miesau Telefon : 06372 922-0 Telefax : 06372 922-202	REG.-NUMMER: bearbeitet geprüft
AUFTRAGNEHMER: G.U.B. Ingenieur AG Neu-Breunig-Allee 8 66115 Saarbrücken Telefon : 0681 970576-0 Telefax : 0681 970576-29 Internet : www.gub-ing.de E-Mail : info@gub-saarbruecken.de	PROJEKTNUMMER: SBB 150316 bearbeitet 10.11.2015 A. Kuntzler gezeichnet 05.04.2018 D. Hestrich/ L. Köndtliker geprüft 05.04.2018 K. Neumann
PROJEKT: Bebauungsplan "Martinshöher Weg - Änderung 1"	Maßstab: 1 : 500
PLANINHALT: Bebauungsplan "Verfahren nach § 13a BauGB - Plan zur Beschlussfassung"	Blatt-Nr.: 1/1
BEBAUUNGSPLAN Dateiname: 10402_5881010_01_P1_VerfahrennachLangwieden-Ing Format: 115mm x 94mm x 0,67mm Das beim Planverfahren hinterlegte Original folgt der Originalunterbreite.	