

ORTSGEMEINDE LAUFERSWEILER

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes
„In der großen Kohlwies“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen sowie der zeichnerischen Darstellung

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 2. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbezogene Belange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll ein Teilbereich des Bebauungsplans „In der großen Kohlwies“, sowohl zeichnerisch als auch mit den Textfestsetzungen an die projektspezifischen Anforderungen, hinsichtlich eines konkret vorliegenden Baugesuchs, angepasst werden. Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Änderung betrifft die zeichnerische Darstellung (Entfall des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung) und textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Vollgeschosse sowie Dachform und Dachneigung. Am Planungsinhalt wird nichts verändert. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

2. Anlass zur 2. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der großen Kohlwies“ sind die Festsetzungen für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit II, sowie die Dachform und Dachneigung eingeschränkt, hier sind derzeit für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

Im Änderungsbereich soll ein neues Büro- und Werkstattgebäude mit 3 Vollgeschossen und Flachdach entstehen, dies entspricht wie bereits vorstehend ausgeführt nicht den bisherigen Festsetzungen. Da die im Plangebiet zulässige Firsthöhe für baulicher Anlagen von 12 m nicht verändert wird, kann sich der geplante Baukörper auch mit geänderter Dachform und Geschossigkeit im Plangebiet einfügen.

Die im Bebauungsplan bisher dargestellte 20 kV-Freileitung ist mittlerweile abgebaut und an anderer Stelle erdverlegt, daher ist die Darstellung eines Schutzstreifens für diese Freileitung nicht mehr erforderlich. Ebenso können die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Endwuchshöhe von Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens entfallen.

Daher sollen im Änderungsbereich zukünftig III Vollgeschosse, mit entsprechender Anpassung der Geschossflächenzahl sowie Flachdächer zulässig sein. Auch entfällt der ehemals festgesetzte Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung.

Die nachfolgend dargestellten Änderungen der textlichen Festsetzungen setzen dieses Ziel um.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Die Änderungen der Textfestsetzungen nachfolgend ersichtlich, geänderte Textteile wurden in roter Schrift und entfernte Textteile sind durchgestrichen dargestellt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird **im Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungsplanes** mit maximal **2 3** festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO

1.2.2. Firsthöhe baulicher Anlage (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)

Die Firsthöhe darf 12 m - gemessen vom höchsten angrenzenden Gelände - nicht überschreiten.

1.3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

1.4. STAURAUUM GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

1.5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (3) Satz 1 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände und Verkehrsflächengleichheit 0 m bis 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände hinausragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt.

~~Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen; Abweichungen hiervon sind nach § 69 LBauO zu beurteilen. Garagen und Nebenanlagen sind in der Dachform frei. Geneigte Dächer sind nur mit einer Neigung von 15° bis maximal 30° zulässig.~~

Einfriedungen der Grundstücke sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderer Baugrenze nur mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend winterharte Hecken verwandt werden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

3.1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende offene Landschaft und zur inneren Gestaltung sind entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan Pflanzungen vorzunehmen.

Hierbei ist Pflanzmaterial der heimischen Flora zu wählen.

Nachstehende Arten können verwendet werden, wobei mindestens eine Art der Bäume 1. Ordnung und zwei Bäume der 2. Ordnung in die Pflanzung mit einbezogen werden sollte:

Bäume I. Ordnung:

Betula pendula	-	Birke
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus sylvatica	-	Buche

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pubescens	-	Moorbirke
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Weißerle

Sträucher:

Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cotoneaster tomentosa	-	Filzige Zwergmispel
Virburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Nadelgehölze, insbesondere Thuja- und Lebensbaum, Zeder und Wacholderarten dürfen im Bereich der Pflanzempfehlung nicht verwendet werden.

3.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen, Zugänge und Lagerflächen als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.3. ~~PFLANZUNGEN IM SCHUTZSTREIFEN DER 20-KV-FREILEITUNG~~

~~Im Bereich des dargestellten Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung ist nur eine Bepflanzungshöhe von bis zu 3 m zulässig.~~

4. Hinweise

DENKMALSCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4. Umweltbezogene Belange

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringste Auswirkungen auf Umweltbelange, da nur gestalterische Merkmale geändert werden.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet wird abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-werke Kirchberg angeschlossen und wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 15.05.20

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Laufersweiler

Laufersweiler, den

.....
Rudi Schneider, Ortsbürgermeister