

ORTSGEMEINDE

HEIMWEILER

**BEBAUUNGSPLAN**

**"AUF DER FRÜCHT – 4. ÄNDERUNG"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Entwurfsausfertigung zum Verfahren gemäß §13 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</i></b>	<b>4</b>
2.1.1	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	4
2.1.2	Höhenlage der baulichen Anlage gemäß §9 Abs.3 BauGB .....	4
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b><i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO .....</i></b>	<b>5</b>
3.1.1	Dachgestaltung .....	5
3.1.2	Dachneigung .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHTSKARTE .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>RECHTGRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>

## 1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Heimweiler, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Setz

Ortsbürgermeister

## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

Die Planzeichnung der 2. Änderung bleibt unverändert und kann weiterhin herangezogen werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Frucht – 3. Änderung“ bleiben unverändert und können dort entnommen werden.

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebietsart	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	-
Zahl der Vollgeschosse	1

#### 2.1.2 Höhenlage der baulichen Anlage gemäß §9 Abs.3 BauGB

Die Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen entfällt.

### **3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO**

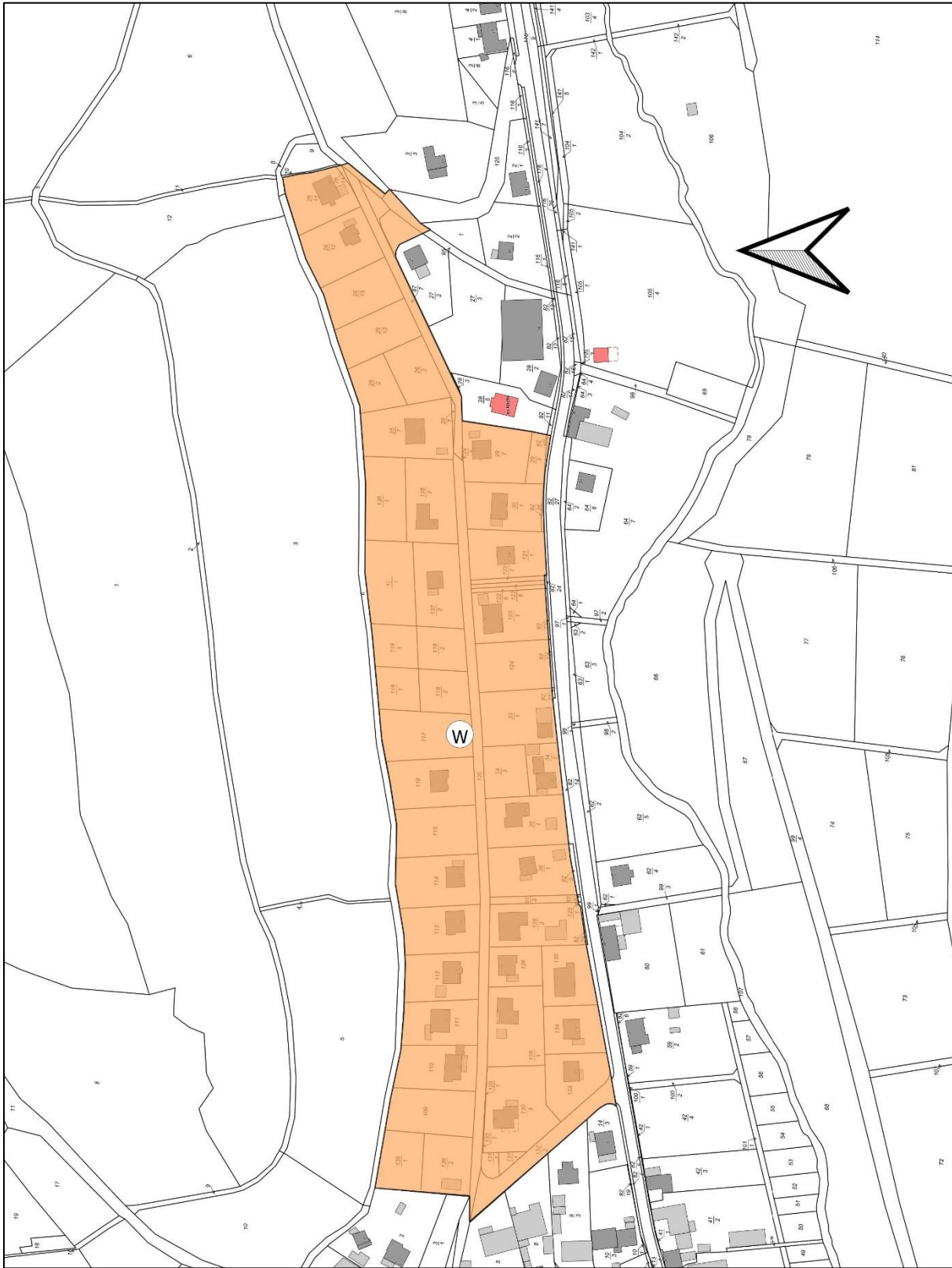
##### **3.1.1 Dachgestaltung**

Im Gebiet sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen. Eine Beschränkung von Drennpel oder Kniestockhöhe erfolgt nicht.

##### **3.1.2 Dachneigung**

Eine Beschränkung der Dachneigung bei geneigten Dächern erfolgt nicht.

# 4 Übersichtskarte



## **5 Städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Ortsgemeinde Heimweiler beabsichtigt die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Frucht – 3. Änderung“ innerhalb der Ortslage.

Aufgrund von geänderten baulichen Nutzungen und architektonischen Gestaltungswünschen entsprechen die textlichen Festsetzungen aus den 1980er Jahren – insbesondere die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften – nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen sollen dahingehend angepasst werden, dass auch Staffelgeschosse zulässig sind. Bei einer eingeschossigen Bauweise können somit nun Keller- und Dachgeschoss soweit ausgebaut werden, ohne dass Sie eine Vollgeschossigkeit nach LBauO 2021 erreichen. In Verbindung mit einer Änderung der Festsetzungen hinsichtlich Dachgestaltung und Dachneigung kann die überwiegend steile Topographie des Plangebietes wirtschaftlicher genutzt werden. Verbunden damit sind auch geringere Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt, indem das natürliche Gelände weitgehend erhalten werden kann.

Anderweitige textliche oder planerische Festsetzungen werden nicht berührt und erfahren keine Änderung.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie im Sinne einer Nachverdichtung bereits erschlossenes Bauland den aktuellen Erfordernissen anpasst.

Als rechtliche Grundlage gilt für die ganze Plangebietsfläche / für den ganzen Geltungsbereich die aktuelle BauNVO 2021 i.V.m. dem aktuellen BauGB 2021 sowie der LBauO 2021.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich. Umweltschützende Belange im Sinne des § 1a BauGB sind nicht betroffen. Da alle sonstigen textlichen Festsetzungen unverändert bleiben – unter anderem auch die GRZ – ist ein höherer Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben.

## 6 Rechtgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
6. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
8. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
11. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
12. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
14. Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
16. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
17. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)



**Planverfasser:**

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)

**Bearbeitung:**

Dipl. Geograph Helko Peters

**Datum:**

Donnerstag, 8. Juli 2021