

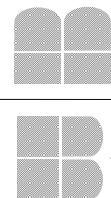
Entwurf

Ortsgemeinde Gumbsheim
Verbandsgemeinde Wöllstein

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Südlich der Wöllsteiner Straße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Aufgestellt: Rockenhausen, im Mai 2021

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Büroinhaber: Johann Bernhardt - Beratender Ingenieur

Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen
E-Mail: rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Gumbsheim
Rudi Eich (Ortsbürgermeister)
Verbandsgemeinde Wöllstein
- Projekt** : Ortsgemeinde Gumbsheim
Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

Beilagen-Nr.	Bezeichnung	Blatt-Nr.
1.0	Bebauungsplan (<i>Entwurf</i>)	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen und Begründung	

Ortsgemeinde Gumbsheim
Verbandsgemeinde Wöllstein

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Südlich der Wöllsteiner Straße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen und Begründung

Gumbsheim, den

Entwurfsverfasser:

.....
R. Eich, Ortsbürgermeister

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- A 7. Öffentliche und Private Grünfläche
- A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 13. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 14. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Schutz Mutterboden
- C 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 7. Brandschutz / Trinkwasser
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Erdwärme
- C 10. Kampfmittel
- C 11. Schallgutachten
- C 12. Nachrichtliche Übernahme
- C 13. Artenschutzrechtliches Fachgutachten

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

- a. Für die Teilbereiche A und B des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches dem Wohnen dienen soll.
- Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO wie
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- im Baugebiet unzulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen A und B entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl | : | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |
- b. Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über Oberkante der Planstraße A festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tieferliegende Grundstücksseite (bzw. deren Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.

- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen 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.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- c. Auf den Baugrundstücken sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

A 6. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

A 7. Öffentliche und Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „private Grünfläche“ im Bebauungsplan ausgewiesen.

A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

A 9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Baugebietes im Bestand festgesetzt. Die Gesamtstraßenraumbreite wird mit 6,5 m entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde festgesetzt. Abgehend davon werden zwei Straßenstiche festgesetzt.
- b. Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „Fußweg“ im Bebauungsplan festgesetzt.

A 10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht oder nicht gänzlich dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

A 11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- c. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

- d. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.
- e. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als privates Pflanzgebot mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- f. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung (bspw. Sedum-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen festgesetzt. Diese muss dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden müssen, werden hierbei mit einer Dachneigung von 3°-20° definiert.
- g. Die Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln.
- h. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

A 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

A 13. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Gemäß Planeintrag in der Planurkunde werden Flächen zur schadlosen Sammlung, Ableitung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Die Flächen sind als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Mulden ist durch eine angepasste Pflege der Flächen (Mahd, ggf. Beräumen von Schlamm) zu gewährleisten.

Hinweis: Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Aussagen in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes zusammengefasst werden.

A 14. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

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 baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 3° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer. Weiterhin sind Dachaufbauten jeglicher Art, ab zwei Vollgeschossen unzulässig.

Dachaufbauten

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie, zulässig.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

- a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.
- b. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Planstraße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. 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 zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblätter 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.

C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

C 5 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C 6 Versorgungsflächen / Leitungsführung / 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. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

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 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung 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.

C 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

C 8 Siedlungsentwässerung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Aussagen im Bebauungsplan grundsätzlich aufgegriffen werden. Für eine detaillierte Beschreibung sowie konkrete Aussagen wird entsprechend an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept verwiesen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Niederschlagswasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird westlich vom Geltungsbereich in das Gewässer „Dunzelbach“ abgeleitet.

Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Somit ist für den geplanten Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss (nach DWA- A 117) vorgesehen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Gemäß der Bestimmung des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind. Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion

Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten. Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

C 9 Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach bedarf.

C 10 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. 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.

C 11 Schallgutachten

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzt unmittelbar die Weinlagerhalle eines Weinguts an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit des Betriebes und um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden wird eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß 18. BImSchV von der Ortsgemeinde Gumbsheim beauftragt. Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sowie ggf. Maßnahmen zum Schallschutz, sobald diese erforderlich werden.

C 12 Nachrichtliche Übernahme

Die Zufahrt in den Geltungsbereich erfolgt über den Wirtschaftsweg der Gemeinde Wöllstein, welches in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt worden ist. In einem separaten Bebauungsplanverfahren wird diese Änderung entsprechend angepasst. Der Wirtschaftsweg der Gemarkung Wöllstein wird somit nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs.6 BauGB).

C 13 Artenschutzrechtliches Fachgutachten

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde von der Verbandsgemeinde Wöllstein für eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Diese beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Gumbsheim, den
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Eich, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

Vorabzug

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Gumbsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“ (A ~ 2,0 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) zu schaffen. Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Gumbsheimer Siedlungsrandes in südlicher Richtung dar. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Wöllsteiner Straße", eigene Aufnahme vom 08.05.2020

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Berichtigung der Fläche erforderlich. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

Das Bebauungsplanverfahren „Südlich der Wöllsteiner Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB, somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet kann von Norden her über die Kreisstraße K6 „Wöllsteiner Straße“ erreicht werden. Die anschließende Zufahrt zum Plangebiet stellt sich aktuell als nicht ausgebauter Wirtschaftsweg dar, welcher parallel, auf Grund der Gemarkungslage in Wöllstein, ebenfalls in

einem Bebauungsplanverfahren als Verkehrsfläche ausgewiesen werden muss. Anschließend wird das Plangebiet dann über die Planstraße A erschlossen.

Die Entwässerung soll im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Prozessbegleitend wird zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG vom Ingenieurbüro Monzel - Bernhardt in Rockenhausen erarbeitet.

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Sinne einer sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden sollen. Aufgrund einer unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Weinlagerhalle eines örtlichen Weinguts wird weiterhin ein schalltechnisches Immissionsgutachten erstellt, um mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen und ggf. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen zu definieren.

E 2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“ in der Ortsgemeinde Gumbsheim sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Gumbsheim hat mit Beschluss vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen werden soll ($\text{Nettobauland} \times \text{GRZ} = \text{Grundfläche}$), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a, sowie nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 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 § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein ortsüblich am _____ bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Gumbsheim vom _____ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am _____. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „____“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden ____ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am _____ hat der Gemeinderat Gumbsheim die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „____“ gebeten. ____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden ____ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am _____ durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Wöllsteiner Straße“ umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 31, 32, 33 und 34 in der Gemarkung Gumbsheim entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs.1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist der Geltungsbereich der vorgelegten Bebauungsplanfassung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung bzw. Berichtigung der Flächendarstellung erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr.2, 2. Halbsatz BauGB). In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

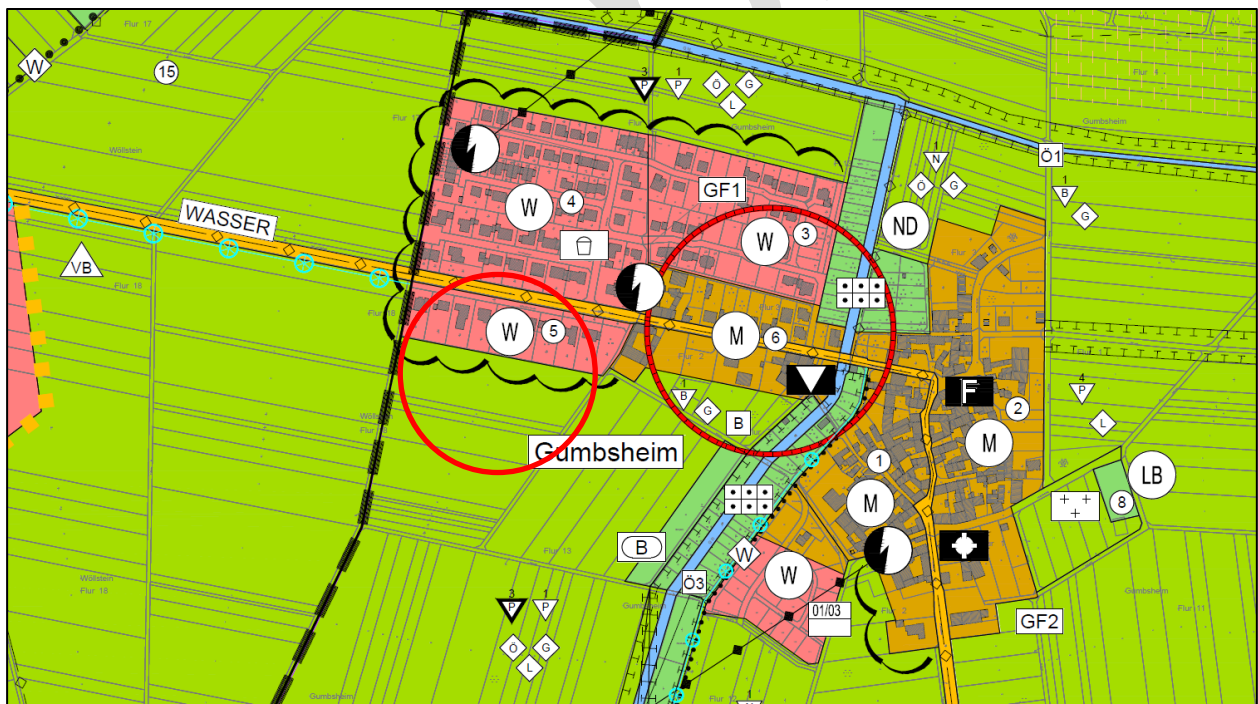


Abbildung 2:Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplans der VG Wöllstein

E 5. Planinhalte und Abwägung

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Baugebietes, dass sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnen soll, wird gemäß Planurkunde ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um im Plangebiet den Charakter des allgemeinen Wohngebietes zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauGB allgemein unzulässig.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, in dem im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt worden sind.

Da im Plangebiet die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (8,50 m ü. OK der Planstraße A) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, soll zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt werden, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Staffelgeschosse sind zudem im rückwärtigen Bereich sowie zur Straßenseite hin mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, um so die optische Wahrnehmung der Gebäudekubaturen aufzulockern.

E 5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass Einzel- und Doppelhäuser als Hausformen zulässig sind.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück entsprochen werden sowie einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

Zum besseren Verständnis wird ergänzend angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden. Carports stellen überdachte Stellplätze dar, welche jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen“ (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen formalrechtlich gleichzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterscheiden Garagen und Carports im Hinblick auf ihre visuell-ästhetische Wirkung für die Wahrnehmung des Straßenraums.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. 1 Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

E 5.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungswillen wird eine Flächen für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzt. Diese soll zum einen die Bebauung mit seniorengerechten Wohngebäuden (behindertengerecht, ebenerdig, etc.), ggf. einer kleineren Parkanlage sowie Parkmöglichkeiten ermöglichen, welche in Gemeindehand verbleiben sollen. Hierdurch soll langfristig vorwiegend älteren Menschen, welche die Unterhaltung eines eigenen Grundbesitzes nicht mehr bewerkstelligen können, die Möglichkeit geboten werden, dennoch in der Gemeinde ansässig zu bleiben.

E 5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die „Planstraße A“ als Ringschließung mit einer Mindestbreite von 6,50 m dimensioniert. Abgehend von der Ringstraße werden im südlichen Bereich zwei abgehende Stichstraßen festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei Stichstraßen mit jeweils 4 m von der Planstraße festgesetzt. Weiterhin wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze und eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet werden.

E 5.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und

Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten Baugebiets sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Die Grundkonzeption des Entwässerungskonzepts wird nachfolgend zusammengefasst beschrieben. Die Entwässerung erfolgt im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem.(derzeit offen)

E 5.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten werden, unabhängig von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (keine öffentlich-rechtlichen Ausgleichsverpflichtungen), landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes verbunden werden können, zu minimieren. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, welche aus landschaftspflegerischer Sicht keinen hochwertigen Charakter aufweist. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes, durch die bestehende umliegende landwirtschaftliche Nutzung, hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt werden sowie ergänzend Maßnahmen bestimmt

werden, um das Baugebiet mittels privater Pflanzgebote sowie dem Verbot einer flächenhaften Grundstücksversiegelung und einer ergänzenden Anpflanzfläche als Ortsrandeingrünung entsprechend aufzuwerten. Da sich die betroffene Eingriffsfläche aktuell als Ackerfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt und diese aus landschaftspflegerischer Sicht eine eher geringere Wertigkeit aufweist, kann der durch den Eingriff verursachte Verlust durch die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und im Bebauungsplan gesichert werden:

- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung durch das Anpflanzen einer Strauch- und Baumreihe
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser

Insgesamt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen dazu geeignet, die geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

E 5.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

E. 11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

E 5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden unter anderem zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

E 5.13 Abschließendes Ergebnis der Abwägung (derzeit offen)

E 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	20.188 m²	100,0%
2. Nettobauland (inkl. Private Grünfläche)	12.824 m²	63,52%
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	5.130 m ²	25,41%
b) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ _{max} 0,5	6.412 m ²	31,76%
3. Flächen für den Gemeinbedarf	2.010 m²	9,96%
4. Verkehrsfläche	2.605 m²	12,90%
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	176 m²	0,88%
6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser und Regenrückhalt inkl. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.243 m²	6,16%
7. Private Grünfläche	769m²	3,81%
8. Öffentliche Grünfläche	447 m²	2,21%

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 7. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

Hinweise: Das Schallgutachten wird noch entsprechend beauftragt und in die textliche Festsetzung nachträglich ergänzt.

Artenschutzrechtliches Gutachten

Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wurde das Büro viriditas, Dipl.- Biol. Thomas Merz, am 24.04.2020 dazu beauftragt. Das Gutachten beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit möglich, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Vorgaben und Empfehlungen:

- *Beseitigung von Gras-Kraut-beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln*
- *Zur Sicherstellung der Lebensraumsprüche der Grauammer sind mindestens 20 % der Kompensation mit Maßnahmen zur Förderung dieser Art gehölzfrei auszugestalten in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen. Es sollte stets eine Mischung verschiedener Maßnahmentypen vorhanden sein, bei der kein Typ mehr als ein Drittel der Gesamtfläche der Maßnahmen zur Förderung der Feldbewohner umfasst. Die Maßnahmen können auf wechselnden Flächen, bspw. in Form von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK, realisiert werden. Dabei sind die Revieransprüche der feldbewohnenden Art zu berücksichtigen. Zielraum für die Maßnahmen ist der Naturraum Wöllsteiner Hügelland und die unmittelbar angrenzenden Bereiche benachbarter Naturräume.*
- *Als Kompensation für die Grauammer sind Maßnahmen auf wechselnden Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung, bspw. durch nicht zu dicht bepflanzte Brache- und Blühstreifen empfehlenswert. Zusätzlich sind für die Art auf der Maßnahmenfläche mindestens zwei Sitzwarten in Form von Holzpfosten bereitzustellen.*
- *Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen für die Feldbrüter empfiehlt sich das Konzept der Produktionsintegrierten Diese ermöglicht es, ohne Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen temporäre Triststeinbiotope und Refugiallebensräume auch in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungsbereichen einzurichten, die normalerweise für Maßnahmen der Eingriffskompensation nicht zugänglich sind. Von den Maßnahmen profitieren die Arten der Agrarlebensräume, die sehr häufig von den Eingriffen betroffen sind, jedoch von den klassischen Kompensationsmaßnahmen wie Umwandlung in Dauergrünland, Anlage von Streuobstbeständen und Gehölzen sowie*

Aufforstung nicht oder nicht in erforderlichem Maß gefördert werden. Zudem profitieren zahlreiche Arten der strukturreichen und extensiv genutzten Feldflur, die in der modernen Agrarlandschaft keine geeigneten Lebensbedingungen mehr vorfinden bzw. nicht mehr in der ausreichenden Größe.

- *Trotz der Erhaltung der ökologischen Funktionen der Nistplätze von Haussperlingen im nördlichen Kontaktbiotop ist zu empfehlen Nistgelegenheiten für diese Rote-Liste-Art bei der Bebauung zu berücksichtigen.*

E 8. Hinweise auf 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 des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **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) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Fachbereich III – Bauabteilung, St. Floriansweg 8, 55599 Gau-Bickelheim zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gumbsheim, den
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Eich, Ortsbürgermeister