

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Heiterschlag' der Ortsgemeinde Winterbach gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Winterbach hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Plangebiet / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich A des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung seiner 2. Änderung vom 18.09.2008 und somit folgende Grundstücke der Gemarkung Winterbach:

Flur 16: Flurstücke 36, 37, 38, 39, 40 (Graben), 41, 42, 43, 44, 45 und 48 (Waldstraße) teilweise.

Der zur Sicherung der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Kompensation festgesetzte Geltungsbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen; Flur 14, Flurstück 91) wird von der vorliegenden Änderung nicht tangiert und bleibt unverändert wirksam.

§ 2 Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Heiterschlag' in der am 18.09.2008 rechtskräftig gewordenen Fassung seiner 2. Änderung werden wie folgt geändert.

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen (gemäß § 9 BauGB):

a) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Die bisher in Ziffer 2.3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffene Festsetzung zur Traufhöhe

„Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird im Mischgebiet mit max. **5,50m** und im Allgemeinen Wohngebiet mit **4,50m** festgesetzt. (...)“

wird wie folgt geändert (die Änderungen sind unterstrichen):

„Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) darf im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet maximal **6,50m** betragen. (...)“

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung unverändert weiter.

2. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz):

a) Dachneigung und Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO):

- Die bisher in Ziffer 1. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung / Dachform

„Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°.“

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils davon abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach). Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit unzulässig“.

werden wie folgt geändert (die Änderungen sind unterstrichen):

„Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 18°.“

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils davon abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach und Zeltdach). Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit unzulässig“.

Sämtliche sonstigen bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung unverändert weiter.

3. Zeichnerische Festsetzungen:

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Heiterschlag' in seiner rechtskräftigen Fassung gelten unverändert weiter.

Es werden keine Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen.

§ 3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Naturpark Soonwald-Nahe

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

2. Landschaftsschutzgebiet 'Hoxbach-, Ellerbach- und Gräfenbachtal'

Das Plangebiet liegt im ca. 10.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet 'Hoxbach-, Ellerbach- und Gräfenbachtal' (Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Kreuznach zwischen Soonwald und Nahe vom 28. Mai 1969).

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung sind von dem Schutz ausgenommen „die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Baugebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne sowie die Industrie- und Gewerbegebiete, die durch rechtsgültige Flächennutzungspläne ausgewiesen sind“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

3. Vorschriften nach Wasserrecht

Zu dem Graben im Geltungsbereich (Gewässer III. Ordnung) hin ist der 10 m-Bereich ab der Uferlinie des Gewässers zu beachten. Anlagen in diesem Bereich sind gemäß § 76 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Zudem gelten für diesen Bereich unverändert die folgenden textlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (in der Fassung seiner 2. Änderung)

- Ziffer 4 (Flächen für Nebenanlagen und Garagen)

„Im 10,0m Bereich parallel zum Gewässer innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie im 5,0m Bereich parallel zum, an der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Graben, sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig“.

sowie

- Ziffer 5 (Öffentl. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

„(...) Beidseitig des Gewässers ist ein mindestens 5,00m breiter Randstreifen der freien Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind in variablem Abstand (mindestens 10,00m) 10 Weiden-/ Erlengebüsche mit mindestens je 3 Gehölzen zu pflanzen. Notwendige Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung und gefahrlosen Ableitung des Wassers sind statthaft.“

Eine Geländeauflöschung innerhalb eines Bereiches von 10,0m entlang des Gewässers ist nicht zulässig.

Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig“.

§ 4 Hinweise / Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

Es sind die bisher wirksamen Hinweise aus der rechtskräftigen Planung weiterhin zu beachten.

Darüber hinaus wird folgender Hinweis neu aufgenommen:

- Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zu genannten Karte ein niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (unter 40 kBq/m³) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,

- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie

- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapsver.lgb-rlp.de/php_radon/metal/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

- Beschluss des Gemeinderates Winterbach zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heiterschlag“ gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB am **08.12.2014**.
- Beschluss öffentlich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom **18.12.2014**.

Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

- Billigung des Bebauungsplan-Änderung-Entwurfs sowie Beschlussfassung über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Form einer Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Form einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Winterbach in seiner Sitzung vom **25.02.2015**.

Öffentliche Auslegung

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderung-Entwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB mit der Planzeichnung, dem Satzungstext und der Begründung für die Dauer von 1 Monat vom **23.03.2015** bis einschließlich **23.04.2015**, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom **12.03.2015**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am **27.05.2015**.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB und Information über die Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom **11.03.2015**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte am **27.05.2015**.

Satzungsbeschluss

- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Winterbach am **27.05.2015**.

Winterbach, 10. Juni 2015 Werner Rebenich
(Datum) (Werner Rebenich, Ortsbürgermeister)



Ausfertigung

- Die Bebauungsplan-Änderungs-Satzung, bestehend aus dem Satzungstext (mit den textlichen Festsetzungen etc.) sowie der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Winterbach überein.

Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde eingehalten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Winterbach, 10. Juni 2015 Werner Rebenich
(Datum) (Werner Rebenich, Ortsbürgermeister)



Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung

- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB und Eintreten der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heiterschlag“ am **18.06.2015**.

Winterbach, 19. Juni 2015 Werner Rebenich
(Datum) (Werner Rebenich, Ortsbürgermeister)

