

# Exposé

## Wohnen in Ransweiler

### 1A Baugrundstück Grundstück Panorama Aussicht in 67808 Ransweiler



Objekt-Nr. OM-311285

#### Wohnen

Verkauf: **55.000 €**

Ansprechpartner:  
Krüger

Turnhallenstraße 6  
67808 Ransweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche

561,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht das Grundstück mit der Flurnummer 316/9 in der Turnhallenstraße, 67808 Ransweiler.

Das Grundstück überzeugt durch seine hervorragende Lage mit einem unverbaubaren Blick in die Natur und bietet ein ideales Umfeld für Ihr Bauvorhaben.

Besondere Merkmale:

# Voll erschlossen: Alle Versorgungsanschlüsse sind bereits vorhanden

# Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt vor

# Zusätzlich kann das angrenzende Flurstück 316/2 mit einer Fläche von 132 m<sup>2</sup> von der Stadt erworben werden

## Lage

Das Grundstück befindet sich im malerischen Nordpfälzer Bergland und bietet eine attraktive Feldrandlage mit direktem Zugang zu Wiesen und Wald. Es eignet sich ideal für den Bau eines Wohnhauses und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach dem Bebauungsplan „Auf dem Hügel“ bebaut werden.

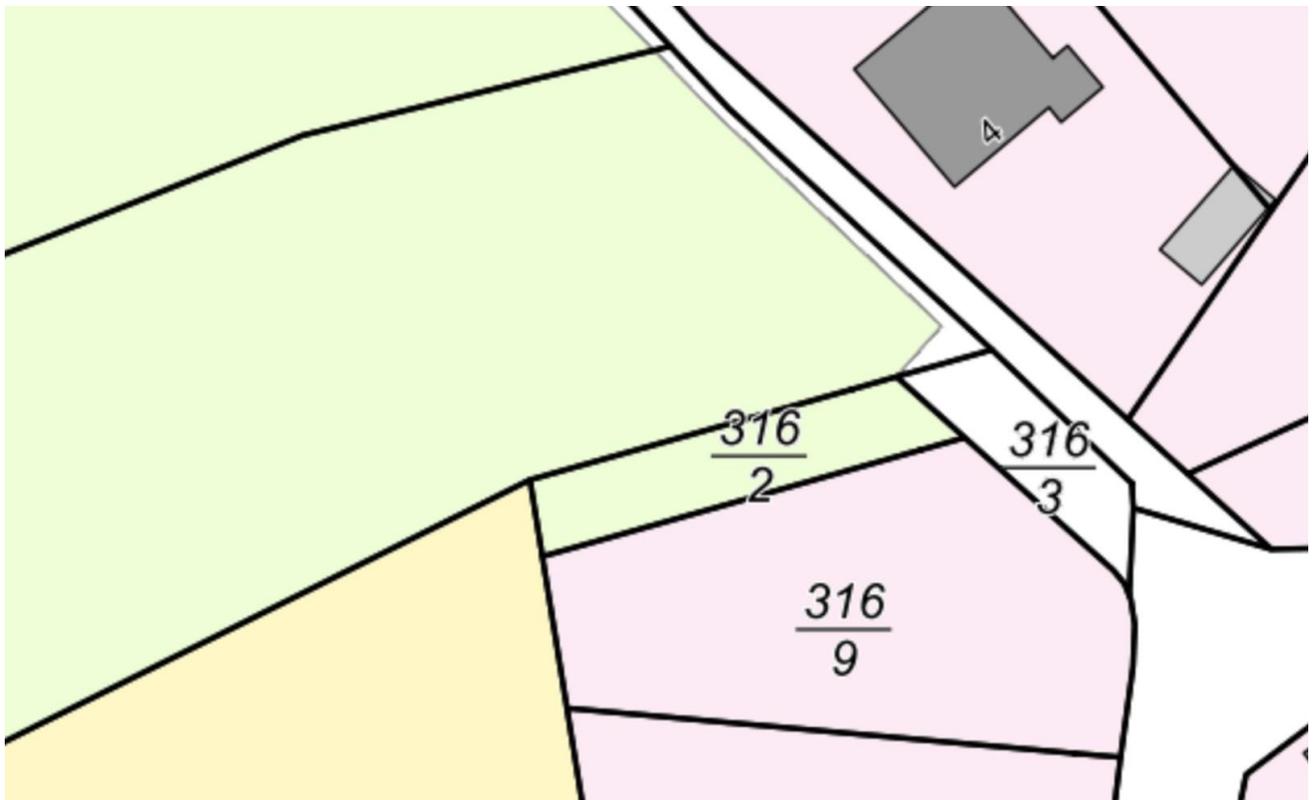
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

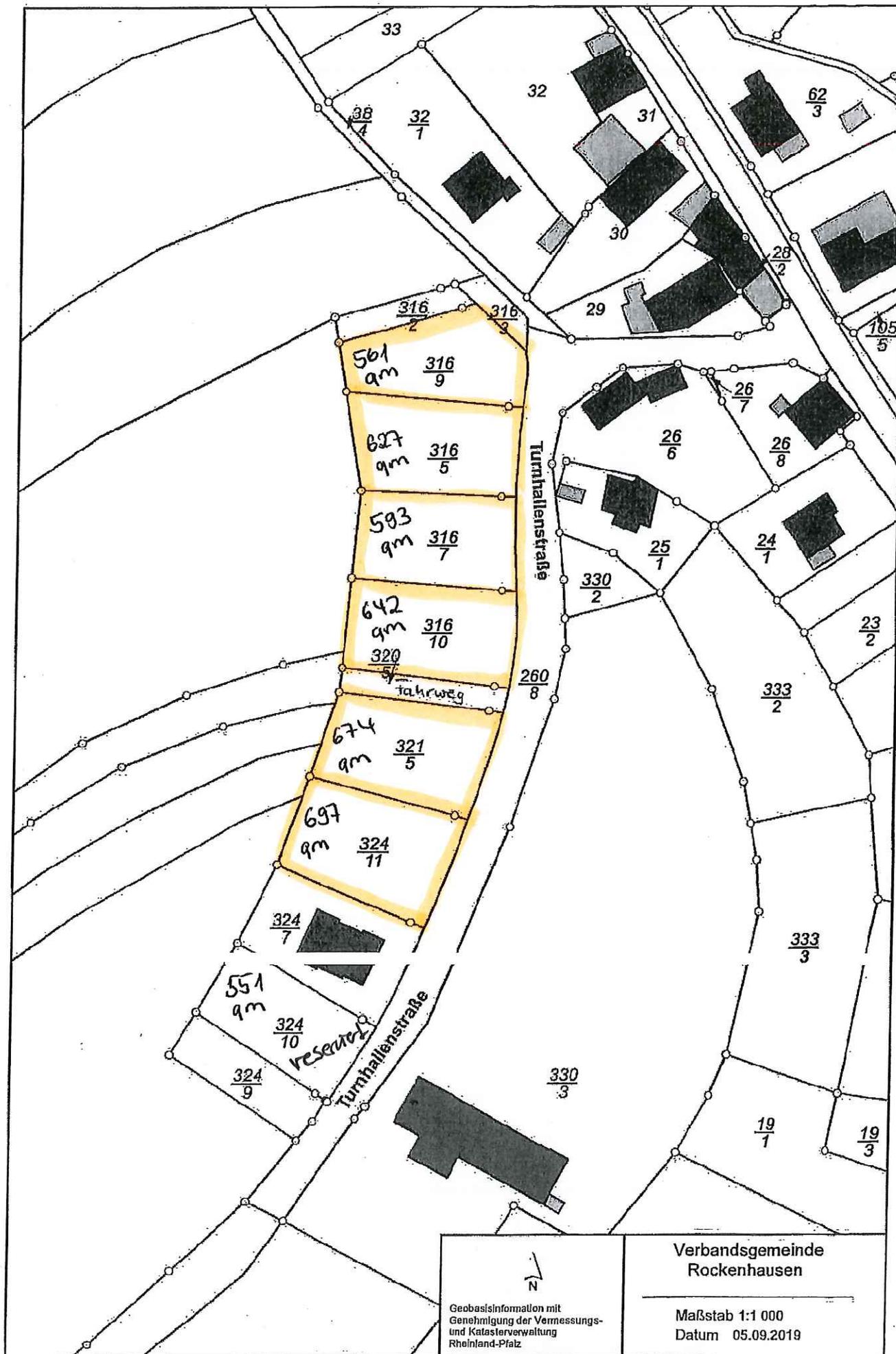


# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Plan zum Bebauungsplan
3. Bebauungsplan



Geobasisinformation mit  
 Genehmigung der Vermessungs-  
 und Katasterverwaltung  
 Rheinland-Pfalz

Verbandsgemeinde  
 Rockenhausen

Maßstab 1:1 000  
 Datum 05.09.2019

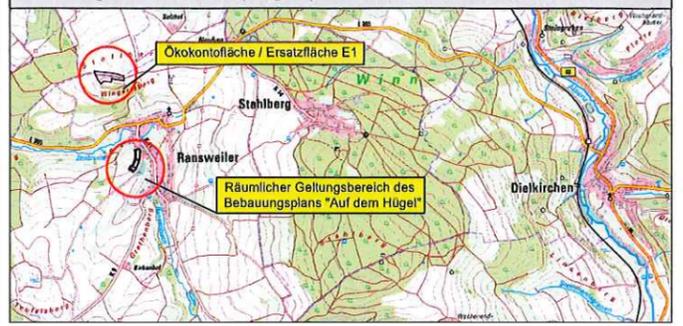


Teilbereich A	
MD	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
	5° - 40°
TH max.: 6,00 m 0.OK Erschließungsstraße	FH max.: 11,00 m 0.OK Erschließungsstraße

Teilbereich B	
MD	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
	5° - 40°
TH max.: 6,00 m 0.OK Erschließungsstraße	TH max.: 6,00 m 0.OK Erschließungsstraße

Teilbereich C	
MD	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
	5° - 40°
TH max.: 6,00 m 0.OK Erschließungsstraße	TH max.: 6,00 m 0.OK Erschließungsstraße

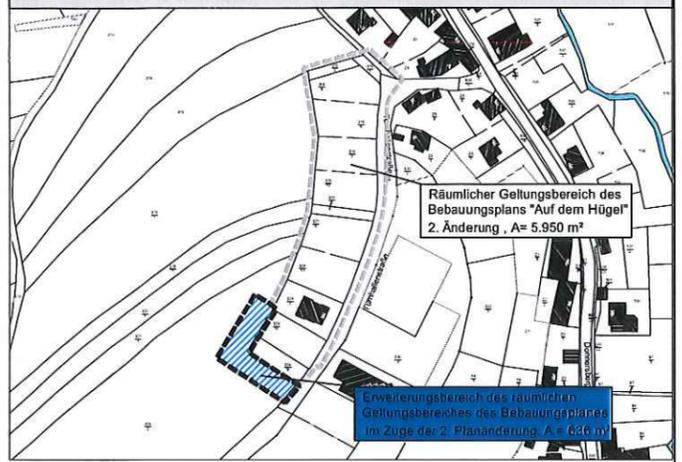
Auszug aus der Topographischen Karte o.M.



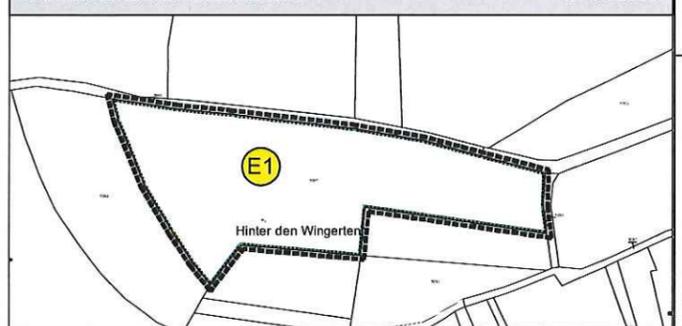
LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - GRZ 1,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - O offene Bauweise
  - 5°-40° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Fußweg
  - Wirtschaftsweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Maßangaben in Meter
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs. 4 BauGB)
  - Teilbereich (Nummerierung)
  - Ausgleichsmaßnahme
  - Ersatzfläche

Übersichtslageplan M 1:2000



Ökokontofläche / Ersatzfläche M 1: 2000



Planungsgrundlagen		Datum	Zeichen
<b>Kataster</b>			
Grundkarte	: UTM Januar 2013	Januar 2014	Pen
Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.			
<b>Vermessung</b>			
Aufnahme	:		
Koordinaten	: UTM	März 2014	Sta
Höhenfestpunkt	:		
sonstige Daten	: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, 2010	August 2013	Pen

Auftraggeber	Auftraggeber: <b>Ortsgemeinde Ransweiler</b>		
Entwurfsverfasser	Projekt: <b>2. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB</b>		
	Teil: <b>Bebauungsplanentwurf</b>		
Bearbeitet: Hei	Datum: Oktober 2014	Maßstab: 1 : 500	Beilage: 1,0
Gezeichnet: Pen	Projekt-Nr.: R 14 063 E/R	Blattgröße: 76,5 / 47	Blatt-Nr.: 1,01
Geprüft:			
Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz			
<b>INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT</b>			
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33			



**Gemeinde Ransweiler**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Landkreis Donnersbergkreis**

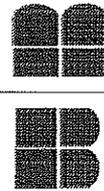
**2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Hügel"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Abwägungsunterlagen**

**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange  
aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 II BauGB  
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 II BauGB**

**Empfehlungen zu den Stellungnahmen**

**Stand: 27.06.2016**



## **1. Beteiligungszeitraum und Fristen**

---

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. März 2015 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Auf dem Hügel“ in der Gemarkung Ransweiler gebeten.

Am \_\_\_\_\_ wurde die Offenlage gem. § 3 II BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ lag der o. g. Bebauungsplanentwurf zur Einsichtnahme aus.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sein oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

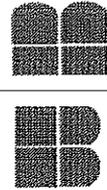
## **2. Empfehlungen zu den Stellungnahmen**

---

Nachfolgend werden durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen, Empfehlungen zu eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben. Die Empfehlungen dienen der Gemeinde als Entscheidungshilfe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen im Gemeinderat stellt dabei den Kernbereich der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar.

Eine sorgfältige Abwägung, zu der auch eine übersichtliche Wiedergabe im gemeindlichen Beschluss gehört, ist eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplanes. Aus dem Abwägungsprotokoll sollte hervorgehen, dass sich der Gemeinderat ernsthaft mit den Hinweisen und Anregungen auseinandergesetzt hat. Ein bloßes „Zurückweisen“ von Anregungen ohne inhaltliche Auseinandersetzung oder Begründung ist verfahrensschädlich.

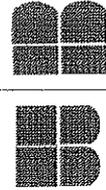
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt.



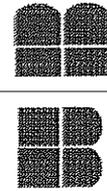
	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	VG Rockenhausen, Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung	16. März 2015		Hinweise
2.2	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer	19. März 2015		Hinweise
2.3	ADD Schulaufsicht, Neustadt a.d. Weinstraße	16. März 2015		X
2.4	Bundesamt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern			
2.5	Deutsche Bahn, Frankfurt	24. März 2015		X
2.6	Deutscher Wetterdienst, Offenbach			
2.7	Deutsche Telekom, Kaiserslautern	17. März 2015		Hinweise
2.8	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	17. März 2015		X
2.9	Kreisverwaltung Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden	15. April 2015		X
2.10	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.11	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern			
2.12	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens	13. April 2015		Hinweis
2.13	Katholisches Pfarramt, Rockenhausen			
2.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Bauaufsichtsbehörde, Kirchheimbolanden	30. März 2015		Hinweise
2.15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden			



	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Straßenverkehrsabteilung, Kirchheimbolanden			
2.17	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Kreisjugendamt, Kirchheimbolanden			
2.18	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Schutzpolizeiinspektion, Rockenhausen			
2.19	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Donnersberg-Touristik-Verband, Kirchheimbolanden			
2.20	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			
2.21	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden			
2.22	Dienstleistungszentrum Westpfalz, Kaiserlautern	16. März 2015		X
2.23	Landesamt für Denkmalpflege, Mainz			
2.24	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	01. April 2015		Hinweise
2.25	Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern	23. März 2015		Bedenken
2.26	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	13. April 2015		X
2.27	Protestantisches Pfarramt, Rockenhausen			
2.28	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern	09. April 2015		Hinweise
2.29	Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, Idar- Oberstein	19. März 2015		X

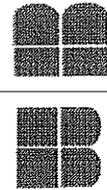


	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.30	Landesbetrieb Mobilität, Worms	01. April 2015		X
2.31	Verbandsgemeindewerke Rockenhausen	04. Mai 2015		X
2.32	Bundesamt für Infrastruktur, Bonn	16. März 2015		Hinweise
2.33	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Weilerbach			
2.34	Landesbetrieb Liegenschaft und Baubetreuung, Mainz			
2.35	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst, Worms	19. März 2015		Hinweise
2.36	Kabel Deutschland, Trier	10. April 2015		X
2.37	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern	09. April 2015		Hinweise
2.38	PfalzGas GmbH, Frankenthal	17. März 2015		X
2.39	Verkehrsverbund Rhein Neckar, Kaiserslautern			
2.40	Verbandsgemeindeverwaltung Wolfstein			
2.41	Aufsichts und Dienstleistungsbehörde Obere Bauaufsichtsbehörde, Neustadt			
2.42	Zweckverband Schienennahverkehr, Kaiserslautern			
2.43	Amprion GmbH, Dortmund	19. März 2015		X
2.44	Naturschutzbund Deutschland, Mainz			
2.45	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Kirchheimbolanden			



	Beteiligung Naturschutzverbände	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.46	Landesjagdverband, Gensingen	08. April 2015		X
2.47	Pfälzerwaldverein, Neustadt	15. April 2015		X
2.48	Naturfreunde Landesverband Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
2.49	Pollichia Geschäftsstelle, Neustadt/Weinstraße			
2.50	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	31. März 2015		Hinweise
2.51	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim			
2.52	Schutzgemeinschaft, Obermoschel	10. April 2015		X

**Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.**



## Abwägungsempfehlungen

Die nachfolgend wiedergegebenen Stellungnahmen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Ihre Wiedergabe dient lediglich zum besseren Verständnis der jeweiligen Erörterungen.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.1      Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung Im Haus

Stellungnahme vom 16. März 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Bezüglich Ihrer Anfrage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in der Ortsgemeinde Ransweiler teilen wir Ihnen mit, dass uns keine Gründe bekannt sind die gegen eine Änderung des Bebauungsplanes sprechen. **Zur Kenntnis genommen.**

Unsererseits wird lediglich darauf hingewiesen, dass für die im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben im Zusammenhang mit verkehrsrechtliche Sicherungsmaßnahmen, Beschilderungen, etc. rechtzeitig mit uns Kontakt aufgenommen werden muss. **Zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme des Hinweises ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da sie als ausfahrungsrelevanter Hinweis/Nebenbestimmung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren (u.a. Bauantragsverfahren) vereinbart wird.**

Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.

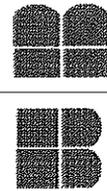
Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.2      Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer

Stellungnahme vom 19. März 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie — Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener



Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie — Speyer.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

5. Die Punkte 1 —4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

**Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter (D1) ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.**

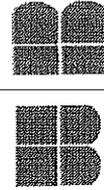
**Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.7      Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 17. März 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 1KG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:



Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. **Zur Kenntnis genommen.**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2  
67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Zur Kenntnis genommen. Im Hinweis ‚D 6. Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation‘ zum Bebauungsplanentwurf sind die zu beachtenden Erfordernisse zur Freihaltung von Telekommunikationsleitungen, zum Abstimmungserfordernis mit dem Versorger und zur Beachtung der Kabelschutzanweisungen allgemein und ausreichend im Sinne des städtebaulichen Erfordernisses zusammengefasst.**

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. **Zur Kenntnis genommen.**

**Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**



Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.12      Vermessungs- und Katasteramt, Pirmasens

Stellungnahme vom 13. April 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Zur o.g. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in der Ortsgemeinde Ransweiler werden von unserer Seite keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. **Zur Kenntnis genommen.**

Wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass im Anschreiben der Verbandsgemeinde die Rede von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist und im Entwurf des beteiligten Planungsbüros die 2. Änderung erwähnt wird. **Zur Kenntnis genommen.** Beim dem Planverfahren handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“. Zuvor wurden das Aufstellungsverfahren (Satzungsbeschluss: 2004) und das 1. Änderungsverfahren (Satzungsbeschluss: 2006) durchgeführt. Es ist von einem redaktionellen Fehler im Anschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen auszugehen.

**Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.14      Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde,  
Kirchheimbolanden

Stellungnahme vom 13. April 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Gegen die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplanes in der Gemeinde Ransweiler werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde des Donnersbergkreises keine Bedenken erhoben. **Zur Kenntnis genommen.**

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. **Da der für den Teilbereich C verantwortliche Vorhabenträger (Markus Bumb, Katzenbach) sein Bauvorhaben aufgegeben hat, werden die damit vereinbarten Änderungsinhalte des Bebauungsplanes entbehrlich. Die 2. Bebauungsplanänderung soll hier gemäß den Darstellungen der 1. Änderungsplanung (2006) erhalten bleiben und lediglich hinsichtlich der Aktualität der bestehenden bauplanungs- und**



bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet werden, wie dies für die Teilbereiche A und B mit der Ortsgemeinde bereits vereinbart war. Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rockenhausen wird somit entbehrlich, da keine Gebietserweiterung für das Baugebiet erforderlich wird.

Abschließend verweisen wir auf die Forderung, die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die aktuellen Rechtsgrundlagen, nach Satzungsbeschluss, auf der zu genehmigenden Planurkunde zu ergänzen. Zur Kenntnis genommen. Die Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen entsprechend der vorgetragenen Belange nach dem Satzungsbeschluss.

Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch die Aufgabe der vorhabensbedingten Bebauungsplanänderung des Teilbereich C wird eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung erforderlich, die im Wesentlichen die ursprüngliche Planfassung (2006) unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungsinhalte mit der Ortsgemeinde herstellt.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.24      Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Stellungnahme vom 01. April 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" - 1. Änderung kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass in der Region Stahlberg ehemals umfangreich Bergbau betrieben wurde.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht über liefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. **Es**



wird empfohlen, folgenden Hinweis als Ergänzung zum Hinweis ‚D 4. Baugrund‘ in den Bebauungsplan aufzunehmen:

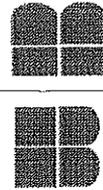
„Sollten bei der Bebauung des Baugebietes Indizien für Bergbau bzw. Altbergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.“

**Boden und Baugrund — allgemein:** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. **Zur Kenntnis genommen. Auf die benannten Regelwerke wird im bestehenden Hinweis ‚D 4. Baugrund‘ zum Bebauungsplan bereits verwiesen.**

**Boden und Baugrund — mineralische Rohstoffe:** Keine Einwände. **Zur Kenntnis genommen.**

**Boden und Baugrund — Radonprognose:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland- Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;



- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren Jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem 'Radon-Handbuch' des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

**Zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des Radongutachtens von GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014) sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.**

**Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt.  
Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird zur Ergänzung des Hinweises 'D 4. Baugrund' erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.25      Landwirtschaftskammer Rheinland – Pfalz, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 23. März 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden agrarstrukturelle Belange durch die Anlage, speziell der Ausgleichsmaßnahme 2, nachteilig betroffen. In der ursprünglichen Planung verlief das westliche Ende des Plangebietes überwiegend geradlinig zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Neuplanung und Überarbeitung der Baugrenzen entsteht nun ein Winkel, der in die Agrarflächen hineinragt und somit ein Bewirtschaftungerschwernis darstellt. Aus diesem Grund regen wir an, die Ausgleichsfläche A2 im südlichen Bereich zu reduzieren und dafür eine geradlinige nordwestliche Weiterführungsausgleichsfläche bis zu dem geplanten Wirtschaftsweg herzustellen. Weitere grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben werden von hier aus nicht vorgetragen.

**Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war im Vorfeld mit dem berührten Landwirt einvernehmlich abgestimmt. Da der für den Teilbereich C verantwortliche Vorhabenträger (Markus Bumb, Katzenbach) sein Bauvorhaben aufgegeben hat, werden die damit vereinbarten Änderungsinhalte des Bebauungsplanes, wie die räumliche Erweiterung des Baugebietes, entbehrlich. Die 2. Bebauungsplanänderung soll hier gemäß den Darstellungen der 1. Änderungsplanung (2006) erhalten bleiben und lediglich hinsichtlich der Aktualität der**



bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet werden, wie dies für die Teilbereiche A und B mit der Ortsgemeinde bereits vereinbart war.

Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch die Aufgabe der vorhabensbedingten Bebauungsplanänderung des Teilbereich C wird eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung erforderlich, die im Wesentlichen die ursprüngliche Planfassung (2006) unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungsinhalte mit der Ortsgemeinde herstellt.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.28      Struktur und Genehmigungsdirektion, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 09. April 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

In der Anlage übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu oben genannten Bebauungsplan.

**Grundsätzliches:** Ihr Anschreiben erfolgt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“, während sich die beigefügten Unterlagen auf die 2. Änderung beziehen. Da mir gemäß Aktenlage bislang noch keine Änderung des Bebauungsplanes bekannt ist, gehe ich nachfolgend davon aus, dass es sich bei diesem Verfahrensschritt um die 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt. **Zur Kenntnis genommen. Beim dem Planverfahren handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“.** Zuvor wurden das Aufstellungsverfahren (Satzungsbeschluss: 2004) und das 1. Änderungsverfahren (Satzungsbeschluss: 2006) durchgeführt. Es ist von einem redaktionellen Fehler im Anschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen auszugehen.

**Oberflächenentwässerung:** Für die aus der Entwässerung der in der Ortslage Ransweiler versiegelten Flächen resultierenden Gewässerbenutzungen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor (Bescheid der SGD Süd vom 03.07.2006), die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ umfasste. Mit der jetzt beabsichtigten 1. Änderung ergeben sich folgende fachtechnisch und wasserrechtlich begründete Anmerkungen:

- Das Teileinzugsgebiet „R22“ der wasserrechtlichen Erlaubnis umfasst eine Größe  $A_{ges.}/A_{red}$  von 6.400/3.200 m<sup>2</sup> und gilt in Bezug auf den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleich als erledigt.
- Demgegenüber stehen als versiegelte Flächen der Bauleitplanungsbilanz eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 2.876 m<sup>2</sup> und Verkehrsflächen von 629 m<sup>2</sup>.



- Davon ausgehend, dass die Bebauung auf den Einzelgrundstücken den maximal zulässigen Umfang nicht erreicht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes (einschl. der Erweiterung im Teilbereich C) als noch in Einklang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis angesehen werden.
- Findet darüber hinaus eine weitere Ausdehnung des Gebietes oder Erhöhung des Versiegelungsanteils statt, ist sowohl die Erlaubnis anzupassen als auch zusätzlicher wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich.

Da der für den Teilbereich C verantwortliche Vorhabenträger (Markus Bumb, Katzenbach) sein Bauvorhaben aufgegeben hat, werden die damit vereinbarten Änderungsinhalte des Bebauungsplanes, wie die räumliche Erweiterung des Baugebietes einschl. der zusätzlich vereinbarten Überbauung der Flächen, entbehrlich. Die 2. Bebauungsplanänderung soll hier gemäß den Darstellungen der 1. Änderungsplanung (2006) erhalten bleiben und lediglich hinsichtlich der Aktualität der bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet werden, wie dies für die Teilbereiche A und B mit der Ortsgemeinde bereits vereinbart war. Somit ergeben sich keine wasserrechtlichen Tatbestände, die einen zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleich verlangen.

**Außengebietsentwässerung:** Maßnahmen zur Sicherstellung schadloser Abflüsse von Wasser höher gelegener, unbefestigter Flächen sind m. E. Aufgabe des Trägers der Bauleitplanung zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insofern verstehe ich die textliche Festsetzung „A 8 b.“ als Aufforderung an die Gemeinde selbst. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass die beschriebenen Maßnahmen zur Außengebietswasserbewirtschaftung der Zweckbestimmung der Flächen (mehr reihige Bepflanzung als landespflegerischer Ausgleich) auch auf Dauer nicht zuwiderlaufen. **Zur Kenntnis genommen.**

Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch die Aufgabe der vorhabensbedingten Bebauungsplanänderung des Teilbereich C wird eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung erforderlich, die im Wesentlichen die ursprüngliche Planfassung (2006) unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungsinhalte mit der Ortsgemeinde herstellt.





Absuche von Kampfmitteln und/oder eine grundstücksbezogene historische Recherche einschl. Bewertung durch eine entsprechende Fachfirma vom Bauherrn bzw. Vorhabensträger zu prüfen um Personen- und Sachschäden zu vermeiden.

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."

Eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird zur Aufnahme des Hinweises 'Kampfmittel' erforderlich.

Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.37      Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 09. April 2015 / Empfehlung zur Abwägung

Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz werden zu dem o.g. Vorhaben keine Bedenken vorgetragen. Zur Kenntnis genommen.

Die Änderung ist zu gegebener Zeit in Raum+Monitor anzupassen. Da der für den Teilbereich C verantwortliche Vorhabenträger (Markus Bumb, Katzenbach) sein Bauvorhaben aufgegeben hat, werden die damit vereinbarten Änderungsinhalte des Bebauungsplanes, wie die räumliche Erweiterung des Baugebietes einschl. der zusätzlich vereinbarten Überbauung der Flächen, entbehrlich. Die 2. Bebauungsplanänderung soll hier gemäß den Darstellungen der 1. Änderungsplanung (2006) erhalten bleiben und lediglich hinsichtlich der Aktualität der bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet werden, wie dies für die Teilbereiche A und B mit der Ortsgemeinde bereits vereinbart war. Somit wird der Hinweis 'D 8. Nachhaltiges Flächenmanagement gemäß Raum+' entbehrlich.

Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch die Aufgabe der vorhabensbedingten Bebauungsplanänderung des Teilbereich C wird eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung erforderlich, die im Wesentlichen die ursprüngliche Planfassung (2006) unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungsinhalte mit der Ortsgemeinde herstellt.



Träger öffentlicher Belange       Naturschutzverband       Bürger

OZ 2.50      Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel

Stellungnahme vom 31. März 2015 / **Empfehlung zur Abwägung**

Die Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. dankt für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:

Das überplante Baugebiet wird in südlicher Richtung um das Flurstück 324/9 erweitert, ohne wesentlich in die vorherige Planung einzugreifen. Eingrünung und ähnliche Auflagen werden verschoben, in der Sinnhaftigkeit aber nicht verändert. So bestehen keine landespflegerischen Einwände, sieht man einmal davon ab, dass eine weitere Ortsentwicklung fingerartig in die unbebaute Natur nicht wünschenswert ist. **Da der für den Teilbereich C verantwortliche Vorhabenträger (Markus Bumb, Katzenbach) sein Bauvorhaben aufgegeben hat, werden die damit vereinbarten Änderungsinhalte des Bebauungsplanes, wie die räumliche Erweiterung des Baugebietes einschl. der zusätzlich vereinbarten Überbauung der Flächen, entbehrlich. Die 2. Bebauungsplanänderung soll hier gemäß den Darstellungen der 1. Änderungsplanung (2006) erhalten bleiben und lediglich hinsichtlich der Aktualität der bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet werden, wie dies für die Teilbereiche A und B mit der Ortsgemeinde bereits vereinbart war.**

**Die Anregungen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Durch die Aufgabe der vorhabensbedingten Bebauungsplanänderung des Teilbereich C wird eine Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung erforderlich, die im Wesentlichen die ursprüngliche Planfassung (2006) unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungsinhalte mit der Ortsgemeinde herstellt.**

Aufgestellt: Rockenhausen, 28.06.2016/Hei

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen



**Satzungsentwurf**

**Gemeinde Ransweiler  
Verbandsgemeinde Rockenhausen  
Landkreis Donnersbergkreis**

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Hügel"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Aufgestellt: Rockenhausen im Juni 2016**

---

**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 Ransweiler  
Hr. Karlheinz Sundheimer (Ortsbürgermeister)
- Projekt** : Ortsgemeinde Ransweiler  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Auf dem Hügel“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Erstellt durch** : Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Dipl. Ing. Thomas Heidenreich (zuständiger Bearbeiter)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Bezeichnung</b>	<b>Blatt Nr.</b>
1.0	Bebauungsplan	1.01
2.0	Textliche Festsetzungen Begründung	

**Gemeinde Ransweiler**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Landkreis Donnersbergkreis**

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Hügel"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**2.0 Textliche Festsetzungen und Begründung**

**Ransweiler,**  
**den .....**  
**Für die Ortsgemeinde:**

**Entwurfsverfasser:**

.....  
**Sundheimer, Ortsbürgermeister**

.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen im Juni 2016**

## **Gliederung**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Nebenanlagen
- A 8 Flächen für Versorgung sowie für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von Dächern
- B 2 Einfriedungen
- B 3 Stützmauern
- B 4 Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 5 Werbeanlagen

### **C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen**

- C 1 Flächen mit hohem Radonpotential

### **D Hinweise**

- D 1 Kulturdenkmäler
- D 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- D 3 Wassergefährdende Stoffe
- D 4 Baugrund
- D 5 Ausgleich der Wasserführung
- D 6 Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation
- D 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung
- D 8 Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften
- D 9 Kampfmittel

### **E Anhang**

- E1 Pflanzliste

### **F Begründung**

## **Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

---

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)**

**A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird als Art der baulichen Nutzung ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO für die Teilbereiche A und B festgesetzt.
- b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO für die Teilbereiche A und:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - Sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe.
- c. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird für die Teilbereiche A und B festgesetzt, dass im festgesetzten Dorfgebiet die Nutzungen
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.
- unzulässig sind.

- d. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im festgesetzten Dorfgebiet der Teilbereiche A und B ebenfalls unzulässig.

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

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der nachfolgenden Aufstellung für die Teilbereiche A und B wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl :	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl :	0,8 (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse:	II

- b. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- c. Die maximale Traufhöhe wird für die Teilbereiche A und B auf 6,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße“ auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).
- d. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet auf 11,00 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße „Turnhallenstraße“ auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks (straßenseitige Gebäudefront).

**A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**A 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße ‚Turnhallenstraße‘.
- b. Entlang der Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fußweg entsprechend dem Planeintrag mit einer Breite von 1,00 m festgesetzt.
- c. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Wirtschaftswege entsprechend dem Planeintrag zur Erschließung rückwärtiger landwirtschaftlicher Nutzflächen festgesetzt.
- d. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung dürfen entlang des Wirtschaftsweges keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.

**A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a BauNVO)**

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

**A 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Die Firsthöhe von Nebenanlagen ist auf 4,50 m über natürlichem Gelände zu begrenzen.

**A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken zurückzuhalten und anschließend in den Regenwasserkanal in der Turnhallenstraße abzuleiten. Von den Grundstückseigentümern ist ein Rückhaltevolumen von 30l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche vorzusehen. Alle Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Das Schmutzwasser ist ebenfalls der öffentlichen Kanalisation (Turnhallenstraße) zuzuführen.

b. Das Außengebietswasser ist über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Hinweis: Das anfallende Oberflächenwasser ist von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken in Form von Zisternen zurückzuhalten. Die Gemeinde beabsichtigt entsprechende Bindungen in die Verkaufsverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird eine Zisternenmindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung).

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

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- d. Zur Standorteingrünung des Baugebietes wird ein Anpflanzstreifen gemäß Planeintrag (Mindestbreite: 5,00 m) zur freien Landschaft ausgewiesen. Der anzulegende Gehölzriegel ist extensiv zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Bereiche dürfen zur offenen Landschaft nicht eingefriedet werden.
- e. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler wird als Ersatzfläche E1 in einem 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan zum landespflegerischen Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine bereits eingetragene Ökokontofläche (Nr. 13-0001-b-1691). Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie des Arten- und Biotoppotentials durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (2004) wurden 1.350 m<sup>2</sup> von der Ökokontofläche abgebucht.

**A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- a. Der gemäß Planeintrag festgesetzte Bereich A1 ist unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten mindestens zweireihig unter Beachtung der Belange des Nachbarschaftsrechts zu bepflanzen (vgl. Artenliste im Anhang).

- b. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

**A 11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

## **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 Dächern**

#### **a. Dachgestaltung:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer). Bei gegeneinander versetzten Dächern darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 5° — 40°.

#### **b. Kniestöcke**

Kniestöcke sind bis max. 1,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

### **B 2. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen (einschl. Sockel) bis zu 130 cm Höhe ab OK Erschließungsstraße zulässig.

### **B 3. Stützmauern**

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Zulassung und Gestaltung höherer Stützmauern bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde Ransweiler.

**B 4. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind bevorzugt unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste).

**B 5. Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, sind grundsätzlich nur unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster im Obergeschoss zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

## **C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB**

---

### **C 1. Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen von GeoConsult Rein, Oppenheim (September 2014). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan zur Einsicht bei.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas ‚Radon‘ weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf.

Die festgestellte Radonkonzentration in den Teilbereichen A und B ist mindestens dem "Radonvorsorgegebiet II", teilweise auch dem "Radonvorsorgegebiet III" zuzuordnen. Es werden deshalb entsprechende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten im Bebauungsplangebiet empfohlen, wobei nochmals eine individuelle und objektorientierte Baugrunduntersuchung hinsichtlich der bauplatzscharfen Radonbelastung empfohlen wird. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden.

Sämtliche Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern 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. Die maßgeblichen Zielwerte bzw. Bewertungsparameter der Radonaktivitätskonzentration, die dem Radongutachten zu Grunde liegen (Zielwert: 100 Bq/m<sup>3</sup>), liegen deutlich unter den EU-weit geltenden Zielwerten (250-400 Bq/m<sup>3</sup>).

## **D Hinweise**

---

### **D 1 Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### **D 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

### **D 3. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) 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 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen

zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

#### **D 4. Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke, wie die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Sollten bei der Bebauung des Baugebietes Indizien für Bergbau bzw. Altbergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.

#### **D 5. Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

#### **D 6. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ 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.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Hausanschlussleitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom), die in der Planurkunde nicht nachrichtlich übernommen und bezeichnet sind. Etwaige Leitungstrassen besitzen eine grundbuchliche Sicherung. Die tatsächliche Lage der Leitungstrassen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen. Unterirdische Leitungsanlagen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten und der ungehinderte Zugang dieser Trassen im Sinne einer notwendigen Unterhaltung ist zu gewährleisten. Eine Bebauung unterirdischer Leitungstrassen ist nur nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Versorger möglich, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist.

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/Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **D 7. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung**

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

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **D 8. Einsehen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften**

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen, Bezirksamtsstraße 8, 3. Obergeschoss, Zimmer 3, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Rockenhausen empfohlen.

**D 9. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer präventive Absuche von Kampfmitteln und/oder eine grundstücksbezogene historische Recherche einschl. Bewertung durch eine entsprechende Fachfirma vom Bauherrn bzw. Vorhabensträger zu prüfen um Personen- und Sachschäden zu vermeiden.

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.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Ransweiler, den .....**

**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**Sundheimer, Ortsbürgermeister**

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

## E Anhang

---

### E 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

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(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)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

**◆ Äpfel:**

Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

**◆ Kirschen:**

Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepler, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

◆ **Birnen:**

Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne

◆ **Zwetschgenartige:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

◆ **Sonstige:** Edelkastanie, Quitte, Sorbus-Arten (Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere), Speierling, Walnuss, Weiße Maulbeere

**Begründung  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Hügel"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

- F 1. Einleitung – Anlass der Planung
- F 2. Verfahrensablauf
- F 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
- F 4. Entwicklung aus der überörtlichen Planung
- F 5. Planinhalte der Änderungsplanung  
*und Abwägung (derzeit offen)*
- F 6. Flächenangaben
- F 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- F 8. Hinweise auf Fachplanungen

## **F BEGRÜNDUNG**

---

### **F 1. Einleitung - Rahmenbedingungen**

---

Die Ortsgemeinde Ransweiler beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (A ~ 0,6 ha, Satzungsbeschluss des Aufstellungsverfahrens: 2004, Satzungsbeschluss der 1. Änderung: 2006) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dabei sollen die vorhandenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft werden. Um insbesondere für Bauwillige die vorgehaltenen Baulandkapazitäten aufzuwerten, soll die Planänderung eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit für eine Wohnbebauung schaffen um die Vermarktung der Flächen zu erleichtern (bisher nur 1 von 8 Bauplätzen bebaut). Eine ursprünglich geplante Erweiterung des Plangebietes in die südliche Richtung um ca. 650 m<sup>2</sup> (als Teilbereich C im BPL-Entwurf berücksichtigt) wurde aufgegeben, da der interessierte Vorhabenträger von einer entsprechenden Überplanung bzw. Überbauung Abstand genommen hat. Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) im Bebauungsplan bleibt grundsätzlich bestehen.

Mit dem Planverfahren soll vor allem die Baulandentwicklung in der Gemeinde bedarfsorientiert unterstützt werden im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Zudem erfordert die bisherige Planfassung aufgrund verschiedener Unzulänglichkeiten einer rechtlichen Planvereinbarung.

Für die 2. Änderungsplanung muss dabei grundsätzlich auch das Planungsschadensrecht nach § 39 BauGB („Vertrauensschaden“) berücksichtigt werden. Haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Grundsätzlich ist dabei die bisherige rechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet der anzulegende Bewertungsmaßstab.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Ransweiler gegenüber dem gemeindeeigenen Bürgerhaus auf einer nach Norden bzw. Nordwesten abfallenden Hangfläche. Der südlichste Punkt des Teilbereiches B in der Planurkunde des Bebauungsplanes stellt den topographischen Hochpunkt des Gebietes dar (283 bis 300 m üNN). Der Außenbereich ist ackerbaulich geprägt. Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K 11 und die daran

anschließende Turnhallenstraße (Gemeindestraße) zu erreichen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

## **F 2.    Verfahrensablauf**

---

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hügel" in der Ortsgemeinde Ransweiler ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie die 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 und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Der Gemeinderat von Ransweiler hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ eingeleitet. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1, Pkt. 18.6.2 i.V.m. 18.8) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3,4 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „Oktober 2014“ hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom \_\_\_\_\_ einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der

Begründung 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). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. März 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 27 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

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

Der Gemeinderat von Ransweiler hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplan „Auf dem Hügel“ einschließlich den bauplanungsrechtlichen 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).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden (vgl. Planurkunde der Satzung).

### **F 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des 1. räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst die nachfolgenden Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 316/2, 316/3, 316/5, 316/7, 316/9, 316/10, 320/5, 321/5, 324/7, 324/9, 324/10, 324/11 sowie teilweise 260/8 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der 1. räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Der 2. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler, das als Ersatzfläche E1 bzw. Ökokontofläche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der 2. räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

#### **F 4. Entwicklung aus der überörtlichen Planung**

---

Das bestehende Bebauungsplangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die 2. Änderungsplanung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da die ursprünglich geplante Erweiterung des 1. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um ca. 650 m<sup>2</sup> in die südliche Richtung aufgegeben wurde. Eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ ist ebenfalls entbehrlich.

#### **F 5. Planinhalte der Änderungsplanung und Abwägung**

---

##### **F 5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO einschl. der unzulässigen Ausnahmen (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie sonstige Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bleibt im Bebauungsplan grundsätzlich bestehen.

Der Katalog der unzulässigen Nutzungsarten im Plangebiet wird um die Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ergänzt um den gewollten städtebaulichen Charakter des Plangebietes zu wahren. Neben den zu erwartenden Wirkungen auf das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete (Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit, das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher), stellen auch die zu erwartenden Reklameschilder (ggf. beleuchtet) eine orts- und landschaftsunverträgliche Gestaltung am Siedlungsrand (auf einem topographischen Hochpunkt) dar.

##### **F 5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, wobei sich durch das Planverfahren keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Lediglich die unteren Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhe werden entsprechend einer nachvollziehbaren und einheitlichen Regelung (neuer Bezugspunkt: „Oberkante der Erschließungsstraße auf der Höhe der Hauptgebäudemitte des Baugrundstücks) neu definiert. Dabei wird vor allem den topographischen Gegebenheiten im Plangebiet entsprechend Rechnung getragen.

##### **F 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die offene Bauweise und die Eingrenzung der zulässigen Bauformen (nur Einzel- und Doppelhäuser) bleibt im Sinne der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

bestehen. Lediglich die Planurkunde wird zur Bereinigung rechtlicher Unzulänglichkeiten entsprechend mit einem Verweis auf „offene Bauweise“ in der Nutzungsschablone ergänzt.

Die Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb vom Baufenster) wird konkretisiert und teilweise im Sinne einer offeneren Grundstücksgestaltung und wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung (Zielstellung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) erweitert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf künftig durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sämtlichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen müssen weiterhin eine bauliche Höhe von 4,50 m einhalten, sind in ihrer Grundflächengröße jedoch nicht mehr direkt mit einem Maß (max. 25 m<sup>2</sup>) reglementiert sondern werden über das definierte Maximalmaß der überbaubaren Grundstücksfläche gesteuert ( $GRZ_{max}=0,6$ ).

Für das Mindestmaß an Stellplätzen auf dem Grundstück und ihre bauliche Gestaltung auf der Grundstücksfläche ergeben sich keine Änderungen, sodass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ weiterhin gültig bleiben.

#### **F 5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Das Plangebiet wird über die „Turnhallenstraße“ vollständig erschlossen.

Die in der 2. Änderungsplanung formulierten Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechen überwiegend redaktionellen Änderungen im Sinne einer rechtlichen Bereinigung. So werden die in der Planurkunde bereits festgesetzten Wirtschaftswege auch vollständig als textliche Festsetzungen in die aktuelle Ausfertigung der Bebauungsplanänderung übernommen. Lediglich die Gehwegbreite entlang der Turnhallenstraße wird entsprechend dem tatsächlichen Erfordernis bzw. dem bereits erfolgten Ausbauzustand auf 1,00 m (statt bisher 2,00 m) reduziert.

#### **F 5.5 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen**

Die Grundzüge der Entwässerungskonzeption (u.a. Trennsystem) bleiben im Sinne der ursprünglichen Bebauungsplanfassung sowie der Bestandssituation erhalten und werden auch weiterhin mit Hilfe der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie den Grundstückskaufverträgen zwischen Ortsgemeinde und Bauwilligen (Nebenbestimmungen u.a. Zisternennutzung, Brauchwassernutzung) rechtlich abgesichert.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kläranlage Rockenhausen (Schmutzwasser) und die nachgeschalteten Rückhaltungen

(Niederschlagswasser) zu erwarten, da entsprechende Puffermengen in den jeweiligen Dimensionierungen vorhanden sind.

Im Zuge der 2. Änderungsplanung wird ein Rückhaltevolumen von 30 l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche festgesetzt (bisher 75 l / m<sup>2</sup>), das jeder Grundstückseigentümer erbringen muss und in Verbindung mit einer Zisternen- und ganzjährigen Brauchwassernutzung steht. Es wird ein Mindestfassungsvermögen von 5 m<sup>3</sup> nach überschlägiger Ermittlung empfohlen.

Für das Baugebiet wurde der Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG bereits im Zuge der Rückhaltung in der Ortslage von Ransweiler erbracht ist.

Das angrenzende Außeneinzugsgebiet von ca. 0,25 ha (Ackerland) entwässert derzeit breitflächig in einen Gehölzbestand oberhalb des bestehenden Baugebietes. Der zu erwartende Oberflächenabfluss von überschlägig 5 l/s ist durch eine naturnah anzulegende Entwässerungsmulde (l ~ 30 m, b<sub>Sohle</sub> ~ 30 cm, t ~ 25 cm) mit anschließender Dammschüttung (l ~ 30 m, b ~ 50 cm, H ~ 25 cm) am südlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufzunehmen und sowohl teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal („Turnhallenstraße“, Süden) sowie in das nördlich anschließende Außengebiet abzuleiten (Norden). Die an die Mulde nordöstlich angrenzenden Ausgleichsbepflanzung ist zu erhalten.

Die Wasserversorgung wird über eine bestehende Hausanschlussleitungen bereits gewährleistet.

#### **F 5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (Satzungsbeschluss von 2006) wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Juni 2003) erarbeitet, der in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst wurde. Die hier formulierten Ansätze zur Vermeidung und Minimierung landschaftspflegerischer Konflikte sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild können wie folgt zusammengefasst werden:

- Reduzierung der zulässigen GRZ auf ein Maximalmaß von 0,6 und Einschränkung der Grundflächengröße von Nebenanlagen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten auf den Grundstücksflächen,
- Beachtung der DIN-Normen zum Erdbau (DIN 18915),
- Entwässerung im Trennsystem,

- Weitgehende Rückhaltung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück durch Zisternen,
- Begrünung unversiegelter Flächen bzw. gärtnerische Gestaltung,
- Pflanzung von mindestens einem Laubbaum auf dem Baugrundstück (max. 3,00 m Abstand zur Erschließungsstraße),
- Eingrünung des Baugebietes durch Gehölzstreifen (Mindestbreite: 5,00 m) aus heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten,
- Gehölzflächen dürfen zur offenen Landschaft nicht eingefriedet werden,
- Abbuchung eines Kompensationserfordernisses von 1.350 m<sup>2</sup> von einer bereits eingetragenen Ökokontofläche (Nr. 13-0001-b-1691) auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1691 (Flur: Hinter den Wingerten) in der Gemarkung Ransweiler,

In der vorliegenden 2. Änderungsplanung bleiben die vorgenannten Ansätze zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, trotz geringfügiger redaktioneller Anpassungen, im Grundsatz bestehen. Rechtliche Unzulänglichkeiten wie die fehlende textliche Festsetzung zur Ausweisung des 2. räumlichen Geltungsbereiches für die Ersatzfläche E1 und die damit in Verbindung stehende Abbuchung des Kompensationserfordernisses von 1.350 m<sup>2</sup> im Zuge der Bebauungsplanaufstellung werden behoben.

Die Flächen entlang des Siedlungsrandes sind mit einem Gehölzstreifen (Mindestbreite: 5,00 m ) weiterhin zu bepflanzen. Es ergeben sich keine weiteren landschaftspflegerischen Erfordernisse aus der 2. Änderungsplanung.

### **F 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ werden vor allem die bisher gültigen gestalterischen Ansätze der Baugebietsentwicklung korrigiert bzw. aufgehoben im Sinne eines offenen Gestaltungsspielraumes für Bauwillige. Von der Gemeinde wird erwartet, dass die bisher stringent formulierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als wesentliche Einschränkungen eine positive Vermarktung des Baugebietes bisher weitgehend verhindert haben in diesem strukturschwachem Bereich.

Die zulässige Dachform (vormals nur Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und die zulässige Dachneigung (vormals 25°-40°) werden korrigiert, Vorgaben zu Dachaufbauten entfallen vollständig. Lediglich die Festsetzungen zum Kniestock bleiben entsprechend der ursprünglichen Formulierungen bestehen.

Die gestalterischen Vorgaben zum Garagenbau (angepasste Bauweisen) und zu Einfriedungen (Materialwahl, Höhe) werden überwiegend aufgegeben. Lediglich für die Einfriedung entlang der Erschließungsstraße („Turnhallenstraße“) wird eine Maximalhöhe von 130 cm definiert.

Die zulässige Höhe der Stützmauern wird, in Anerkennung der topographischen Situation, auf maximal 1,50 m erhöht (bisher 1,00 m), wobei darüber hinaus höhere Mauerwerke nur nach Zustimmung der Ortsgemeinde möglich werden.

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen bleiben erhalten (Ziel: vorwiegend gärtnerische Nutzung). Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden entsprechend heutigen Erfahrungswerten angepasst bzw. ergänzt.

### F 5.8 Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. „F 2. Verfahrensablauf“ durchgeführt. Nachfolgend wird das abschließende Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 II und 4 II BauGB einschließlich des Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „Oktober 2014“ hat aufgrund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Ransweiler vom \_\_\_\_\_ einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. März 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 27 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	VG Rockenhausen, Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung	16. März 2015		Hinweise
2.2	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer	19. März 2015		Hinweise
2.3	ADD Schulaufsicht, Neustadt a.d. Weinstraße	16. März 2015		X
2.4	Bundesamt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern			

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.5	Deutsche Bahn, Frankfurt	24. März 2015		X
2.6	Deutscher Wetterdienst, Offenbach			
2.7	Deutsche Telekom, Kaiserslautern	17. März 2015		Hinweise
2.8	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	17. März 2015		X
2.9	Kreisverwaltung Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden	15. April 2015		X
2.10	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern			
2.11	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern			
2.12	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens	13. April 2015		Hinweis
2.13	Katholisches Pfarramt, Rockenhausen			
2.14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Bauaufsichtsbehörde, Kirchheimbolanden	30. März 2015		Hinweise
2.15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden			
2.16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Straßenverkehrsabteilung, Kirchheimbolanden			
2.17	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Kreisjugendamt, Kirchheimbolanden			
2.18	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Schutzpolizeiinspektion, Rockenhausen			
2.19	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Donnersberg-Touristik-Verband, Kirchheimbolanden			
2.20	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Brandschutz, Kirchheimbolanden			

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.21	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Wasserbehörde, Kirchheimbolanden			
2.22	Dienstleistungszentrum Westpfalz, Kaiserlautern	16. März 2015		X
2.23	Landesamt für Denkmalpflege, Mainz			
2.24	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	01. April 2015		Hinweise
2.25	Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern	23. März 2015		Bedenken
2.26	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	13. April 2015		X
2.27	Protestantisches Pfarramt, Rockenhausen			
2.28	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern	09. April 2015		Hinweise
2.29	Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, Idar- Oberstein	19. März 2015		X
2.30	Landesbetrieb Mobilität, Worms	01. April 2015		X
2.31	Verbandsgemeindewerke Rockenhausen	04. Mai 2015		X
2.32	Bundesamt für Infrastruktur, Bonn	16. März 2015		Hinweise
2.33	Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Weilerbach			
2.34	Landesbetrieb Liegenschaft und Baubetreuung, Mainz			
2.35	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst, Worms	19. März 2015		Hinweise
2.36	Kabel Deutschland, Trier	10. April 2015		X
2.37	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern	09. April 2015		Hinweise
2.38	PfalzGas GmbH, Frankenthal	17. März 2015		X

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.39	Verkehrsverbund Rhein Neckar, Kaiserslautern			
2.40	Verbandsgemeindeverwaltung Wolfstein			
2.41	Aufsichts und Dienstleistungsbehörde Obere Bauaufsichtsbehörde, Neustadt			
2.42	Zweckverband Schienennahverkehr, Kaiserslautern			
2.43	Amprion GmbH, Dortmund	19. März 2015		X
2.44	Naturschutzbund Deutschland, Mainz			
2.45	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Kirchheimbolanden			
2.46	Landesjagdverband, Gensingen	08. April 2015		X
2.47	Pfälzerwaldverein, Neustadt	15. April 2015		X
2.48	Naturfreunde Landesverband Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen			
2.49	Pollichia Geschäftsstelle, Neustadt/Weinstraße			
2.50	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	31. März 2015		Hinweise
2.51	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim			
2.52	Schutzgemeinschaft, Obermoschel	10. April 2015		X

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 Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung dokumentiert. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_\_\_ mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat von Ransweiler hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

## **F 6. Flächenangaben**

---

Der 1. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (in der Fassung der 1. Änderungsplanung, 2006) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Der 2. räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ (in der Fassung der 1. Änderungsplanung, 2006) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ in Ransweiler umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Nachfolgend werden die einzelnen Gebietseinheiten bzw. Nutzungsarten benannt:

Durch die 2. Änderungsplanung werden keine Nutzungsänderungen vorbereitet.

## **F 7. 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 der 2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Hügel“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477);
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

- **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 30. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), das zuletzt durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516) geändert worden ist,
- **Landesnachbarrechtsgesetz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist,

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen, Bezirksamtsstraße 8, 3. Obergeschoss, Zimmer 3, 67806 Rockenhausen zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

#### **F 8. Hinweise auf Fachplanungen**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hügel“ wurde, zur sachgerechten Abwägung (allgemeiner Vorsorgegrundsatz zur Gefahrenabwehr), das Fachgutachten „Radonbelastung in der Bodenluft: Bebauungsplan ‚Auf dem Hügel‘ (innerhalb Baugrenzen) in Ransweiler, Projektnummer 20140812\_RAW“ der GeoConsult Rein, Oppenheim (12. September 2014) erstellt.

Es wurden keine weiteren Fachgutachten erstellt. Von der der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden.

