A. SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

GEMEINDE DIERBACH / KREIS SÜDLICHE WEINSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE TEIL1"
Fassung vom Februar 2017

Der Gemeinderat Dierbach beschließt aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) und in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße Teil 1" bestehend aus Übersichtsplan, Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Legende) sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit beigefügtem erläuterndem Anhang mit Stand Juli 2016.

Rechtsgrundlagen dieser Bebauungsplan sind:

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.94 (GVBl. 1994 S. 153) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeitigen Fassung.

Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1995 (GVBl. S. 350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S.77).

in der zum Zeitpunkt des Beschlussfassung gültigen Fassung.

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Dorfgebiet (MD), § BauNVO)
Gemäß (§ 5) Abs. 6, Nr.1 BauNVO wird festgelegt: Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

1.2.1 GFZ und GRZ werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

1.2.3 Die Zahl der im Bebauungsplan festgelegten Vollgeschosse - vgl. Planeintrag - wird gemäß § 16(4) Bau NVO wie folgt festgesetzt: als Höchstzahl.

1.2.4 Im Geltungsbereich der offenen Bauweise ist die Bebauung auf 1 Vollgeschoß begrenzt. Zusätzlich gilt hier: ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

1.2.5 Bei im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Hauptvollerwerbsbetrieben kann auf Antrag im Einzelfall von der Durchsetzung der Festsetzungen Ziffer 1.2.1, 1.2.3 und 1.2.4 des Bebauungsplanes abgesehen werden, wenn andersfalls eine besondere Härte entsteht. Das betrifft jedoch nicht von der Einbindungspflicht von landwirtschaftlichen Baumaßnahmen in das Ortsbild.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die dargestellten Baulinien und Baugrenzen definiert.

1.3.2 Offene Bauweise -o-
Für den rückwärtigen Bereich wird die offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in eingeschossiger Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.3.3 Abweichende Bauweise -a-
Für den Bereich direkt an der Hauptstraße wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs.(4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe die einseitigen Grenzbebauung entsprechend Bestand. Ausnahmen sind bei besonderer Härte die Einzelfalls zulässig, wenn die Einhaltung rückwärtiger Nutzungen gesichert wird.

1.3.4 Geschlossene Bauweise -g-
Für den Bereich der Scheunenbrand wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Einschließung rückwärtiger Nutzungen durch geeignete Durchfahrten bzw. Durchgänge dauerhaft zu sichern.

1.3.5 Bei im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Hauptvollerwerbsbetrieben kann auf Antrag im Einzelfall von der Durchsetzung der Festsetzungen Ziffer 1.3.2, 1.3.3 und 1.3.4 des Bebauungsplanes abgesehen werden, wenn andersfalls eine besondere Härte entsteht. Das betrifft jedoch nicht von der Einbindungspflicht von landwirtschaftlichen Baumaßnahmen in das Ortsbild.

1.4. Freizeitangemessung

Die Flächenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. die privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind gebietsheimische, standortgerechte Bäume, bevorzugt Obstbäume und Sträucher, anzupflanzen und zu unterhalten. Sowie: im zeichnerischen Teil rückwärtig Baugrenzen in den sonstigen Bereichen dargestellt sind, so sind diese einzuziehen. In der Planeintrüng ist mit Planeintrüng die rückwärtige Baugrenze festgelegt

Die bebauboren Flächen nördlich dieser Linie sind im Plan dargestellt. Außerhalb der bebauboren Flächen sind die Grundstücke gemäß Planeintrüng freizuhalten. Ausnahmen sind bei besonderen Lagen flächen bis zum Feldweg hin sind als freihalteflächen gemäß Planeintrüngen freizuhalten; hier sind auch keine Mauern, keine Nebenanlagen und keine Stellplätze zulässig. Vorhandenen Gebäude und Anlagen im Bestand genießen Bestandsschutz für ihre Bestimmungsdauer.

Auf den privaten Freiflächenflächen sind standortgerechte und gebietsheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten, An den Rändern in ein Mischpflanzung mit Bäumen und mit davonschwegsetzenden Hecken entsprechend Planeintrüng vorzusehen.

1.4.1 Bei im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Hauptvollerwerbsbetrieben kann auf Antrag im Einzelfall von der Durchsetzung der Festsetzungen Ziffer 1.4 des Bebauungsplans abgesehen werden, wenn andersfalls eine besondere Härte entsteht. Das betrifft jedoch nicht von der Einbindungspflicht von landwirtschaftlichen Baumaßnahmen in das Ort und Landschaftsbild.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach LBauO § 88.)

2.1 In Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt: für Hauptgebäude und für Nebengebäude sind ausschließlich geneigte, tonziegeldeckte, rote bis rotbraune Dächer mit ihren Variationsmöglichkeiten zulässig.

Ausnahmen von vorgegebenen Baustoff Tonziegel sind im Einzelfall möglich, wenn das Dachdeckungsmaterial in seiner Farbgebung den natürlichen Vorgaben von Tonziegeln (rot bis rotbraun) entspricht.

2.1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt ≥ 35°, für Nebenanlagen ≥ 25°.

3.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE DIERBACH / KREIS SÜDLICHE WEINSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE TEIL1"

3.1 die örtliche Geländegutsetzung (Entwurf) ist zu berücksichtigen.

3.2 Pflanzungen: bei den erforderlichen Grünmaßnahmen sollte eine standortgerechte und gebietsheimische Auswahl der Pflanzen erfolgen. Die beigefügte Artenverwendungsliste ist als Empfehlung Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

PKW-Stellplätze, Zufahrten, etc. sollen mit wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.
z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder ähnlichen Befestigungen.

3.4 Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll das auf den Dach- (bzw. befestigten Hof-) - flächen anfallende Regenwasser (Oberflächenwasser) auf den nicht überbauten Flächen des Grundstücks versickert werden.

Vor oder bei: Zulassung eines Bauvorhabens ist ein genehmigungsfähiges Konzept für die Versickerfähigkeit zu vorzulegen, der die Vorgaben dieses Bebauungsplans (Baumpflanzung bzw., Hackenpflanzung anfang des Feldweges (R.3x.Nr.: 967/3 ab).

3.6 Baugrundentwurfsanlagen sind empfehlenswert. Die Vorgaben der DIN 1054 sind zu beachten. (siehe auch 3.11)

3.7 Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG): Bei einer Neugestaltung von Grundstücken, auch im Innenbereich, ist der besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten: 1. wild lebenden Tieren den besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert; 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu töten oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

3.8 Zur Sicherung des Artenschutzes bei anstehenden Baumaßnahmen werden die Baumkronen und Gehölzbestände im Bereich Maßnahmen empfohlen:
1.Sprenkler Brückstein für Fledermäuse an den Nordseiten anzubringen.
2.Einbau von Heimgestaltigen Kröterbereichen, zum Wegraum Steinelesenhaufen oder kleine Wälle), die nach Norden begrünt werden.

3.9 Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer dem Regelen der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung zuführen. Es ist zu überprüfen, ob die privaten Abwasseranlagen hydraulisch in der Lage sind, die rückwärtigen Wassermengen abzuführen.

3.10 Der Grad der Verdegelung von Grundstücksoberflächen ist so gering wie möglich zu halten. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeiten beim Bauvorhaben in Mulden auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

3.11 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen: Das Herstellen von Auffüllungen im Bebauungsplanbereich richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die Alex-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.12 Zur Sicherung von ggf. möglichen prähistorischen Denkmälern ist der Aufbaugegenstand für Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag etc.) die ausführende Baufirma zu verpflichten, sich mit der Direktion Landesarchäologie – Speyer- in Verbindung zu setzen. Die ausführenden Bauunternehmen sind über Bestimmungen der Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (BGBl.I S.10 Seit 159 ff) hinzuweisen. Demnach 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. Sollten weitere archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Bergungsarbeiten, in Abnahme mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der Archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Kein wesentlicher Zeitverzug darf entstehen. Für die Erschließung ist bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) behilflich leisten. Dies sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungsarbeiten a.o. nicht beziehst oder von ihren angestammten Plätz entfernt werden.

3.13 Boden und Baugrund allgemein: (In Ergänzung zu 3.6) Bei Eingriffen in den Baugrund und grundstücksbezogenen Bodenverhältnissen in das Ortsbild. DIN 4020, DIN en 1997-1 und-2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (mindestens mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.14 Radongrenzwert: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist, bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Bauplatzes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren und Bauherren sein sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Fragen zur Geologie im betroffenen Bauplatzgebiet sowie zur Durchführung der Radonbestimmung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonvorsorgemaßnahmen liefern die „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen in Radonprovinzen - wird geberten, sich an das Landesamt für Umwelt zu wenden (Radon@lfu.rlp.de).

3.15 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen: Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und den Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

4.0 HERLEITUNG UND BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS

GEMEINDE DIERBACH / KREIS SÜDLICHE WEINSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE TEIL1"
Anlasse und Notwendigkeit der Bebauungsplan

Am 04.08.2016 hat der Gemeinderat von Dierbach beschlossen den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße " aufzustellen. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Teilquartiers, das im Süden der bebauten Ortslage liegt und zur Umsetzung von Zielen der Dorferneuerung ist eine Konkretisierung der städtebaulichen Vorgaben in Bezug auf die Bebaubarkeit bzw. Freihaltung rückwärtig gelegener, großer Grundstücksflächen an der Hauptstraße in Anlehnung an die vorhandene Bebauung unter Beibehaltung der bisherigen Erschließungsstruktur, die über die Grundstücke von der Hauptstraße / Jahnstraße aus erfolgt, erforderlich geworden. Weitergehende, insbesondere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und hieraus nicht ableitbar. Die Gebietsgröße des Bestandsgebiets beträgt ca. 1,6 ha.

Die Neuinterpretation der im Altbestand vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Haus-Hof-Bauweise soll zu einer rückwärtigen Umsetzung von Wohngebäuden bzw. zur rückwärtigen Erweiterung der vorhandenen Bebauung führen. Im Einzelfall ist diese bezüglich Nachverdichtungsmöglichkeit im Hinblick auf die Einhaltung der Einbindungsgrundsätze bzw. örtlicher Gestaltungsempfehlungen zu überprüfen. Aufgrund der Charakteristik als geschlossene Bauflächen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation wird davon ausgegangen, dass hieraus keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen entstehen können. Die sich ergebenden konkreten Regeln und Vorgaben sind in schriftlichen und zeichnerischen Teil jeweils für drei räumliche Bereiche vermerkt. Folgende Zonierung wird dabei rechtlich gefasst:

a. Bestandsbereich an der Hauptstraße
Ein Ergänzungsbereich zur Umsetzung und für die Nutzungsintensivierung in der Schauenstraße.
b. Erweiterungs_ereiche Bauernhof
d. Freihaltungsbereich.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplan: INNENENTWICKLUNG ALS PLANUNGSZIEL–NACHVERDICHTUNG IM INNENBEREICH.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dorfgebiete Grundstücke schließen im Norden, im Osten und Westen unmittelbar an den bebauten Ortsbaum an. Sie werden durch den Bebauungsplan insgesamt dem Innenbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dierbach ist das Areal als gemischte Bauflächte ausgewiesen. Die Ergänzungsflächen sind entsprechen dieser Ausweisung. Es ist das erklärte Ziel, die Innenentwicklung der Gemeinde Dierbach zu stärken. Im Rahmen dieses Bebauungsplans soll für den genannten Geltungsbereich die Chance des Innenbereichs zur Außenbereich definiert werden. Konkreter Anlass für dies Bebauungsplan bildet der Bauwunsch für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Hauptstraße 84, Flurnr. Nr. 209/1. Eine Bebauung in 2. Reihe soll für dieses Grundstück wie auch für die Nachbargrundstücke ermöglicht werden. Dabei soll an diesen Stellen eine kleine Ortsrandzusiedlung geschaffen werden. Hierfür wird eine rückwärtige Baugrenze räumlich und eindeutig festgelegt.

Topographie:
Es handelt sich um nach Süden mehr oder minder stark ansteigendes, hängiges Gelände. Das Erweiterungsgebiet c und das Freihaltungsgebiet d bilden den Übergang der bebauten Ortslage in die südliche Feldlage, der dadurch von weiten eingesehen werden kann. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu reduzieren, wurden die überbaubaren Flächen möglichst weit nach Norden verlegt und zusätzliche private Bepflanzungsfestsetzungen vorgesehen (Baumpflanzung und Heckenpflanzung entlang des Feldweges R.3x.Nr. 967/3 ab.Abschirmung etc.).

Umwelt:
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das voraussichtlich zusätzlich zu verursachende Fläche liegt weit unter dem Grenzwert. Unabhängig davon gelten die naturschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen - insbesondere zum Artenschutz auch im Innenbereich. Bei den Vorunterschungen der einfachen Haus- und Nutzgartenflächen wurden keine Feststellungen gemacht. Es den Artenschutzfachbeitrag. Eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung vom Juli 2016 ist beigefügt.
Unter Hinweise ist ein Vermerk zur Fledermaus eingefügt worden.

Bebauung:
Die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise werden aus der unmittelbaren Umgebung heraus entwickelt werden. Die vorgeführende gemischte Nutzungsstruktur des Dorfbaers wird auch im Plankereich übernommen (MD - Dorfgebiet), um hier keine Spannungen zu erzeugen. Landwirtschaftliche Hauptvorwerbsbetriebe erhalten im Einzelfall zur Sicherung ihrer notwendigen Entwicklungs Chancen Festsetzungen zur Ausnahmeregelung, sofernge das Ortsbild gewahrt bleibt. Als Bauweise wird die offene Bauweise für die rückwärtigen Bereiche, die abweichende Bauweise für die Scheunenbereiche und die abweichende Bauweise für die Bebauung unmittelbar an der Hauptstraße definiert. Hier wird die Grenzbebauung und aus der Dorfbauweisungsgleichung mit Bezug auf die Ortsbaumuster und sind vorhandenen Haus-Hof-Bauweise umgesetzt.
Es ist Ziel des Bebauungsplans, dass das bebaute Gebiet auch in Zukunft geordnet, umgenutzt und - ohne „unaufhörliche" - erweitert und nachverdichtet werden kann, die monetäre Gesichtsfeld wird dadurch für die offene Bauweise auf 1 Vollgeschoß festgesetzt; und durch die Festlegung der Geschoßzahl und von Mindestgrundstücksgrößen wird der Bebauungsplan begrenzt, wird der landschaft und des begrenzten Erschließungsbedingungen Rechnung getragen. Aufgrund der Gebäudecharakteristik „Dorfgebiet" kann bei im Gebiet ansässigen landwirtschaftlich-einen Hauptvorwerbsbetrieben auf Antrag und im Einzelfall von der Durchsetzung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans abgesehen werden, wenn andernfalls eine besondere Härte entsteht. Das betrieft jedoch nicht von der Einbindungspflicht von landwirtschaftlichen Baumaßnahmen in das Ortsbild. Die städtebaulich prägende und überwiegende Dachform im Gebiet ist das Satteldach. Durch das lokale Baumaterial „roter Ton" in Verbindung mit relativ gleichem Putz und den nach vielfach vorhandenen Fachwerkbauten wird eine Harmonisierung des Ortsbildes angestrebt. Durch die Festsetzungen zur Dachneigung wird eine hinreichende Höhenregenung erreicht.

Erschließung:
Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt über die Grundstücke an der Hauptstraße /Jahnstraße. D.h. die Erschließung der Bauflächen in zweiter Reihe etc. erfolgt ausschließlich über den vorderen Grundstücksteil. Es sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen neu vorgesehen. Landerschließliche Wege können in keinem Fall zur Erschließung herangezogen werden.

Verfahren:
Nach § 13 a kann ein Bebauungsplan des Innenbereichs - und um den handelt es sich hier - im vogeneinem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei wird unter Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Berührung und der Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie unter Verzicht auf eine Umweltprüfung, wenn weniger als 20.000 qm Grundfläche zu entwickeln sind. Erzeitnoser ist die zu vereinigende Fläche so ermittelt Dies ist hier der Fall. Mit der Aufstellung des Plans werden somit die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit und für Einzelgenehmigungen geschaffen. Bei der erforderlichen Verträffterklärung wird u.a. explizit darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird. Die erkennbare Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Verfahrensakte. Die Abbildungen unterliegen in jedem Fall den Vorgaben der hier einschlägigen Planzeichenverordnung (PlanzV). Zur Klarstellung: Im Geltungsbereich „Südlich der Hauptstraße 1" richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig insoweit nach den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des „einfachen" Bebauungsplans und im Übrigen nach den Regeln des § 34 BauGB. Das Feststellungsverfahren ist dadurch nicht tangiert.

Aufgestellt: 20.04.2017 W.M.H.
Anplanungsgruppe - Stadtplaner SRL und Architekten AKRP
Vogtstraße 5A - 76767 Hagenbach

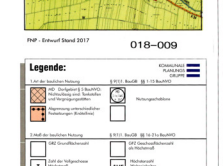
Dierbach , den 25.04.17 | Dienstsiegel
Ortsbürgermeister Hutzle

18.Der Bebauungsplanbeschluss für den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 25.04.17 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Bergzabern, den 26.04.17
17.Neuung

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:
Er umfasst die Grundstücke Plan Nr. 184/1 bis 209/1 zwischen Jahnstraße / Hauptstraße im Norden, die Grundstücksgrenzen entlang der Jahn- und Hauptstraße, im Süden und Osten durch einen Wirtschaftsweg und im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze Jahnstraße 5 begrenzt.

Pläneinsatzpflichtung:
nach Artenverwendungsliste


Legende:
MD - Dorfgebiet § BauNVO
Nichtüberbaubare Bauflächen
Nutzungsschablone
Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Fahrbahnbegrenzung
Bordsteinkante
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Dachform
Dachneigung in Grad
Dachdeckungsmaterial
Dachgestaltung
Dachgestaltung
Dachgestaltung