

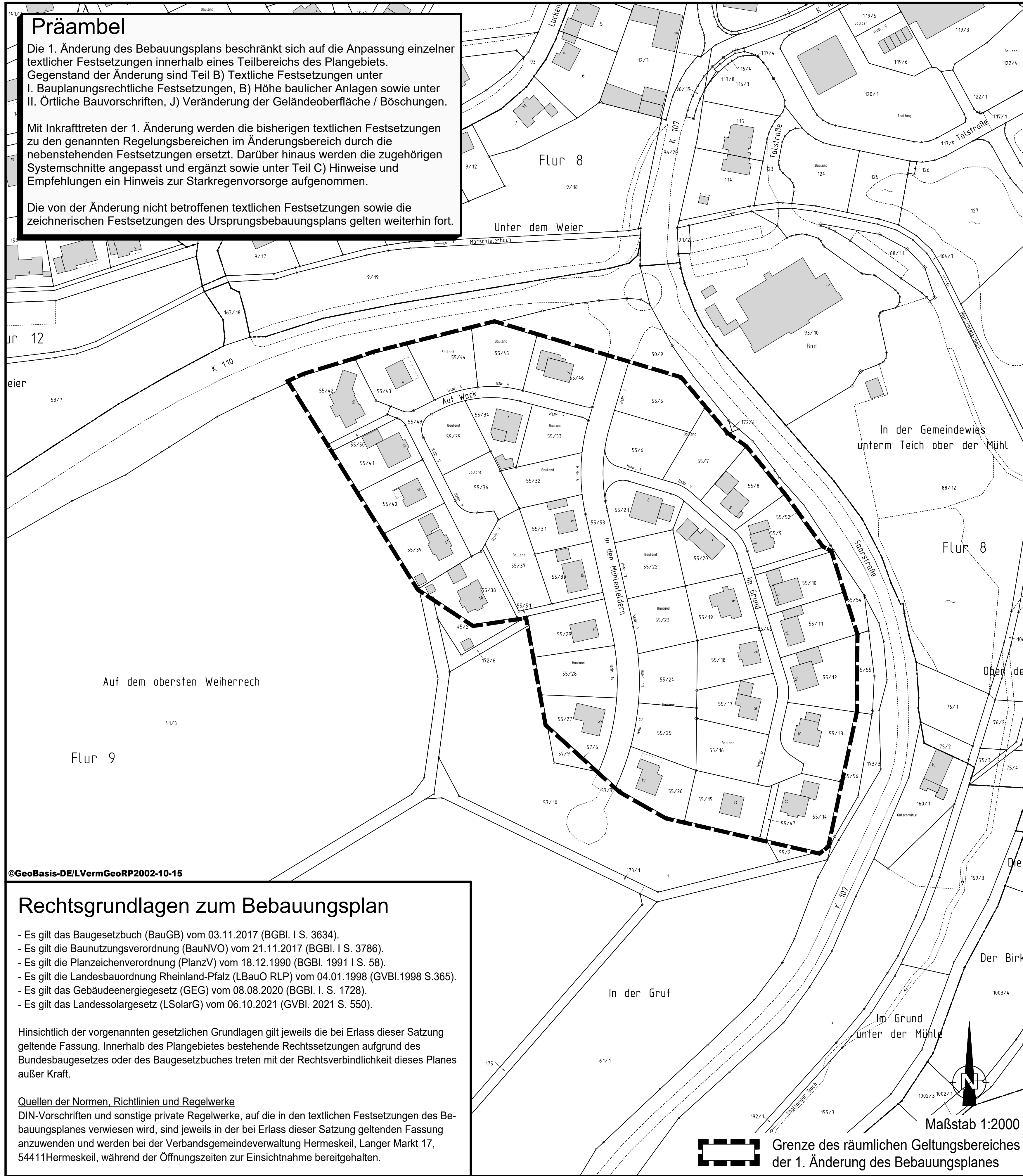
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thalfang, Teilgebiet "In den Mühlenfeldern" - 1. Änderung

Präambel

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen innerhalb eines Teilbereichs des Plangebiets. Gegenstand der Änderung sind Teil B) Textliche Festsetzungen unter I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, B) Höhe baulicher Anlagen sowie unter II. Örtliche Bauvorschriften, J) Veränderung der Geländeoberfläche / Böschungen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den genannten Regelungsbereichen im Änderungsbereich durch die nebenstehenden Festsetzungen ersetzt. Darüber hinaus werden die zugehörigen Systemschnitte angepasst und ergänzt sowie unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen ein Hinweis zur Starkregenvorsorge aufgenommen.

Die von der Änderung nicht betroffenen textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten weiterhin fort.



©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 04.01.1998 (GVBl.1998 S.365).
- Es gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728).
- Es gilt das Landessolargesetz (LSolarG) vom 06.10.2021 (GVBl. 2021 S. 550).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil, Langer Markt 17, 54411Hermeskeil, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thalfang, Teilgebiet „In den Mühlenfeldern“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn bzw. Gehweg). Maßgeblich ist der höchstgelegene Punkt der Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie entlang der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Sind aufgrund einer nicht straßenparallelen Gebäudeausrichtung zwei Außenwände der Straße zugewandt, wird der nächstgelegene Gebäudeeckpunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes herangezogen. Bei Eckgrundstücken ist der höhergelegene Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.1).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Für die Flurstücke 55/15, 55/16, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31, 55/32, 55/38, 55/39, 55/40, 55/41 und 55/42 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 8,0 m.

Für die Flurstücke 55/24, 55/25, 55/26, 55/33, 55/34, 55/35, 55/36, 55/37, 55/43, 55/44, 55/45 und 55/46 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 5,5 m.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Gebäudeseite, die der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 6,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand. Dies gilt auch für die Wände von Zwerchiebeln und Zwerchhäusern. Nicht mitzurechnen sind die Wände von Dachgauben und bei Dachanschlüssen. Wände unter Giebelflächen sind ebenfalls nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

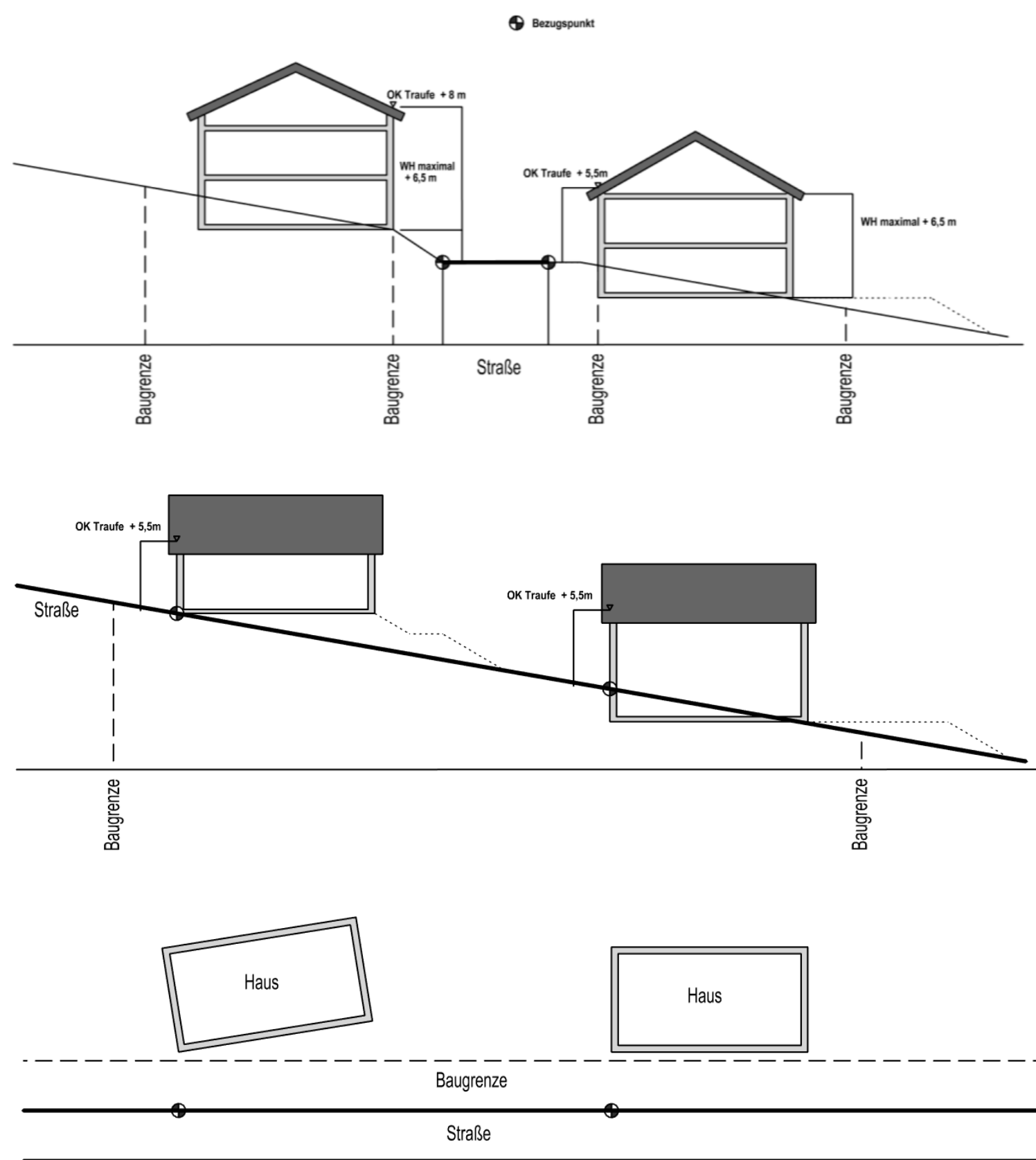
J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

- Böschungen dürfen nur in solchem Maße angelegt werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen bis maximal 1:2 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch mindestens 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen.
- Stützmauern sind in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte und begrünte Mauern, mit L-Steinen oder als Gabionen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von jeweils 1,00 m nicht überschreiten. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 1,25 m breiten Zwischenräumen und ab einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 2,50 m breiten Zwischenräumen zu staffeln (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.2).

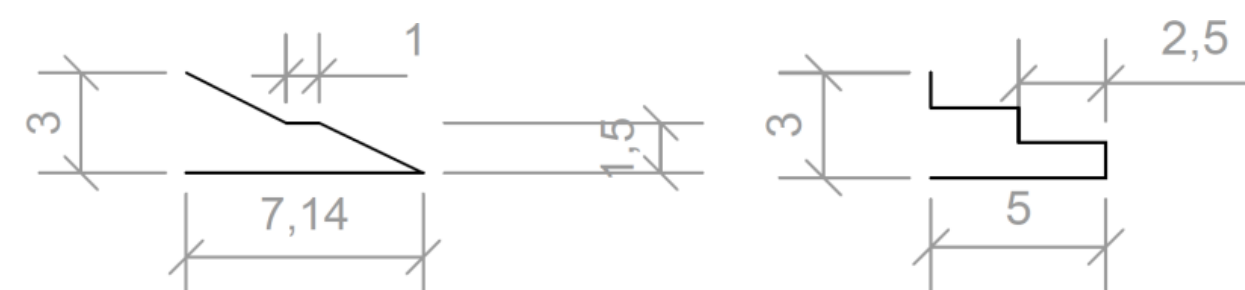
Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Systemschnitte

1.1 zu „Höhebaulicher Anlagen“



1.2 zu „Böschungen und Stützmauern“ (Maßangaben in m)



11. Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflugfahrentarten des Landes Rheinland-Pfalz kann das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser betroffen sein.

Es wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstücks nicht unterhalb des Niveaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Diese Maßnahme dient der Vorsorge gegen mögliche Starkregenereignisse und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser.

Darüber hinaus sollten an vorhandenen und künftigen Gebäuden geeignete Maßnahmen des privaten Objektschutzes gegen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen werden. Abflussrinnen, Mulden und sonstige für den schadlosen Wasserabfluss erforderliche Bereiche sind möglichst von Bebauung, Einfriedungen, Aufschüttungen oder sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserereignissen zu treffen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am

Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am

Thalfang, den

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Thalfang, den

Rechtskraft

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am

Thalfang, den

Stand: 18.06.2026

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thalfang, Teilgebiet „In den Mühlenfeldern“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung**

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2. Höhe baulicher Anlagen**

Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn bzw. Gehweg). Maßgeblich ist der höchstgelegene Punkt der Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie entlang der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes.

Sind aufgrund einer nicht straßenparallelen Gebäudeausrichtung zwei Außenwände der Straße zugewandt, wird der nächstgelegene Gebäudeeckpunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes herangezogen.

Bei Eckgrundstücken ist der höhergelegene Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.1).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Für die Flurstücke 55/15, 55/16, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31, 55/32, 55/38, 55/39, 55/40, 55/41 und 55/42 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 8,0 m.

Für die Flurstücke 55/24, 55/25, 55/26, 55/33, 55/34, 55/35, 55/36, 55/37, 55/43, 55/44, 55/45 und 55/46 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 5,5 m.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Gebäudeseite, die der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 6,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand. Dies gilt auch für die Wände von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern. Nicht mitzurechnen sind die Wände von Dachgauben und bei Dacheinschnitten. Wände unter Giebelflächen sind ebenfalls nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

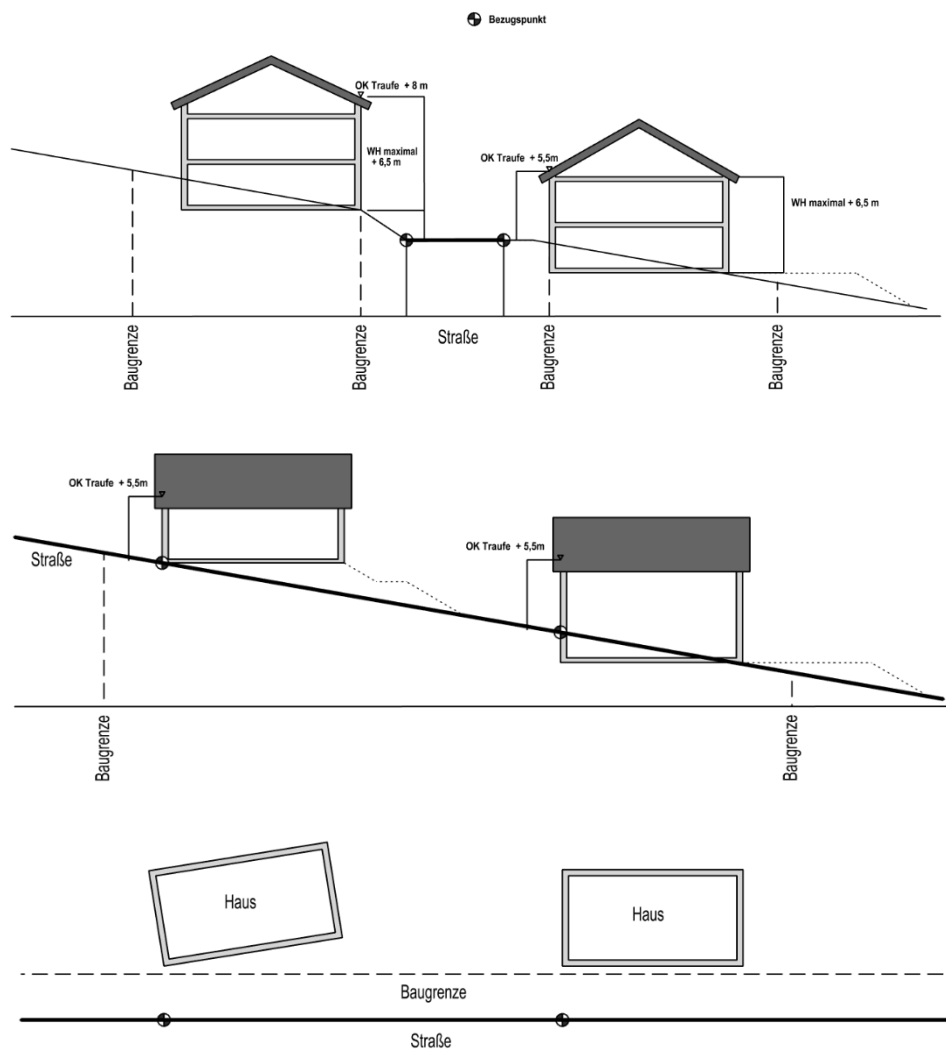
J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße angelegt werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen bis maximal 1:2 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch mindestens 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Stützmauern sind in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte und begrünte Mauern, mit L-Steinen oder als Gabionen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von jeweils 1,00 m nicht überschreiten. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 1,25 m breiten Zwischenräumen und ab einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 2,50 m breiten Zwischenräumen zu staffeln (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.2).

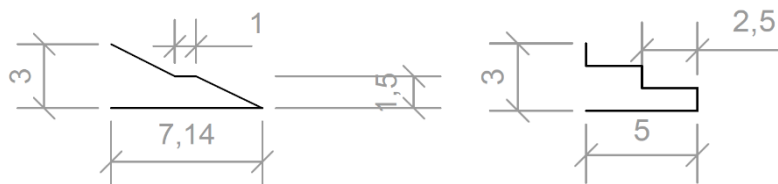
Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Systemschnitte

1.1 zu „Höhe baulicher Anlagen“



1.2 zu „Böschungen und Stützmauern“ (Maßangaben in m)



11. Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser betroffen sein.

Es wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstücks nicht unterhalb des Niveaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Diese Maßnahme dient der Vorsorge gegen mögliche Starkregenereignisse und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser.

Darüber hinaus sollten an vorhandenen und künftigen Gebäuden geeignete Maßnahmen des privaten Objektschutzes gegen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen werden. Abflussrinnen, Mulden und sonstige für den schadlosen Wasserabfluss erforderliche Bereiche sind möglichst von Bebauung, Einfriedungen, Aufschüttungen oder sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Ortsgemeinde Thalfang

Bebauungsplan „In den Mühlenfeldern“ 1. Änderung

Begründung



Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Veröffentlichung, Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Hinweise zum Verfahren	3
2.	Ziele, Ausgangslage, Planungsanlass und Begründung der Änderung.....	4
3.	Bestandssituation	10
3.1.	Abgrenzung des Plangebietes	10
3.2.	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Erschließung	10
4.	Umweltbelange.....	11
4.1.	Schutzgut Mensch / Gesundheit	11
4.2.	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	11
4.3.	Schutzgut Boden	11
4.4.	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	11
4.5.	Schutzgut Luft und Klima	11
4.6.	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	11
4.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
4.8.	Wechselwirkungen.....	11
5.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	12
6.	Auswirkungen der Planungsänderung.....	12

1. Hinweise zum Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen innerhalb eines Teilbereichs des Plangebiets. Der Änderungsbereich liegt im ersten Bauabschnitt, der bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist.

Die Änderungen betreffen die textlichen Festsetzungen unter

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – Punkt 2 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) sowie unter

J) Veränderung der Geländeoberfläche / Böschungen – die Punkte 1, 2 und 3.

Die bisherigen Festsetzungen werden in den genannten Bereichen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.

Darüber hinaus entfällt in der Planzeichnung innerhalb des festgelegten Änderungsbereichs die Zuordnung der textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen mit der Kennzeichnung A. Die Zuordnung erfolgt künftig direkt in den textlichen Festsetzungen unter Angabe der betroffenen Flurstücksnummern.

Die übrige Planzeichnung sowie alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Ein Planverfahren ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da die geplanten Änderungen keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2. Ziele, Ausgangslage, Planungsanlass und Begründung der Änderung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.05.2003 befindet sich unter I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Teil B) Textliche Festsetzungen, Buchstaben B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Punkt 2. Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) die folgende textliche Festsetzung:

2. Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)

Unter der Traufhöhe im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird verstanden das Maß, das sich zwischen dem topographisch höchstgelegenen Fußpunkt (Schnittpunkt der Wand mit der sichtbaren Geländeoberfläche nach Baufertigstellung) derjenigen aufgehenden Wand, die den topographisch höchstgelegenen Fußpunkt aller Wände aufweist, und dem Schnittpunkt dieser Wand mit der Oberkante Dachhaut ergibt. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet.

Das höchstzulässige Maß beträgt 4,20 m. Im Teilbereich A gemäß Planzeichnung beträgt es 3,50 m. (Dies entspricht jeweils z.B. einem Vollgeschoss innerhalb senkrechter Wände und einem weiteren Vollgeschoss im Dachbereich oder wahlweise innerhalb eines aus dem Erdboden herausgebauten Kellergeschosses).

Im Teilbereich A gemäß Planzeichnung darf die Traufhöhe im Bezug zum topographisch tiefstgelegenen Fußpunkt derjenigen Wand, die den topographisch tiefstgelegenen Fußpunkt aller Wände aufweist, zusätzlich ein Maß von maximal 5,80 m nicht überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z. B. durch Anschüttung von Boden an die Außenwand unter Beachtung der Festsetzung I.1 oder einer Höhen versetzten Bauweise (z. B. Split – Level – Bautyp) wird hingewiesen.

Abbildung 1: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der entfallenden textlichen Festsetzungen

Die Festsetzung gemäß B) Punkt 2 beschreibt die zulässige Traufhöhe jedoch ohne einen eindeutig bestimmten Bezugspunkt. Die Formulierung orientiert sich an topographischen Geländepunkten und führt dadurch zu Auslegungsspielräumen hinsichtlich der maßgeblichen Höhenbezüge.

In der praktischen Anwendung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass diese Regelung nicht in allen Fällen ausreichend bestimmt ist, um eine eindeutige und einheitliche Anwendung im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. In der Vergangenheit wurden daher mehrfach Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe erteilt.

Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans überarbeitet und präzisiert. Ziel der Änderung ist es, eine eindeutig bestimmte Regelung des maßgeblichen Höhenbezugs zu schaffen und dadurch eine einheitliche Anwendung der Festsetzung zu gewährleisten.

Dabei wird darauf geachtet, die bestehenden Regelungsinhalte nur in dem erforderlichen Umfang anzupassen, sodass die Grundzüge der Planung unverändert bleiben und die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigt wird. Bestehende Gebäude werden dabei in die überarbeiteten Festsetzungen einbezogen.

Neben der Festlegung eines eindeutig bestimmten unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Traufhöhe wird zusätzlich eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhen trotz unterschiedlicher Geländesituationen weiterhin in einem angemessenen Verhältnis zur bestehenden Bebauung stehen.

Aufgrund des Wegfalls der Kennzeichnung [A] der Teilbereiche in der Planzeichnung erfolgt die Zuordnung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen künftig über die Angabe der betroffenen Flurstücksnummern in den textlichen Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung unter I. B) Punkt 2 wird daher im Rahmen der 1. Änderung angepasst. Die künftig geltende Fassung der Festsetzung ist nachfolgend dargestellt.

2. Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn bzw. Gehweg). Maßgeblich ist der höchstgelegene Punkt der Straßenoberkante an der Straßenbegrenzungslinie entlang der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes.

Sind aufgrund einer nicht straßenparallelen Gebäudeausrichtung zwei Außenwände der Straße zugewandt, wird der nächstgelegene Gebäudeeckpunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes herangezogen.

Bei Eckgrundstücken ist der höhergelegene Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.1).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Für die Flurstücke 55/15, 55/16, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31, 55/32, 55/38, 55/39, 55/40, 55/41 und 55/42 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 8,0 m.

Für die Flurstücke 55/24, 55/25, 55/26, 55/33, 55/34, 55/35, 55/36, 55/37, 55/43, 55/44, 55/45 und 55/46 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 5,5 m.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Gebäudeseite, die der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 6,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand. Dies gilt auch für die Wände von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern. Nicht mitzurechnen sind die Wände von Dachgauben und bei Dacheinschnitten. Wände unter Giebelflächen sind ebenfalls nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z.B. durch Anschüttung oder eine Höhen versetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Abbildung 2: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der neuen textlichen Festsetzungen

Neben den Anpassungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine weitere Änderung der textlichen Festsetzungen zur Veränderung der Geländeoberfläche und zur Ausbildung von Böschungen und Stützmauern.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.05.2003 befindet sich unter II. Örtliche Bauvorschriften, Teil B) Textliche Festsetzungen, Buchstaben J) Veränderung der Geländeoberfläche / Böschungen, Punkt 1 bis 3, die folgende textliche Festsetzung:

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.
Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 m – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 30% der jeweiligen Baugrundstücksfläche) sind unzulässig.
3. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Abbildung 3: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der entfallenden textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen gemäß J) Punkt 1–3 regeln die zulässige Veränderung der Geländeoberfläche sowie die Gestaltung von Böschungen und Stützmauern.

In der praktischen Anwendung der Festsetzung hat sich insbesondere Punkt 2, der unzulässigen flächenhaften Anhebungen oder Abgrabungen von mehr als 30 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche, als auslegungsbedürftig und schwer handhabbar erwiesen. Die prozentuale Bezugnahme auf die Grundstücksfläche führt zu Unklarheiten bei der Bewertung zulässiger Geländeänderungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund wird die Regelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans überarbeitet. Die bisherige Festsetzung zu flächenhaften Geländeänderungen wird ersatzlos gestrichen.

Um dennoch eine verträgliche Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Gelände sowie eine angemessene Gestaltung der Grundstücksübergänge zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zu Böschungen und Stützmauern präzisiert und ergänzt. Ziel ist es, größere Höhenunterschiede künftig über längere Geländeverläufe sowie durch gestaffelte Böschungen oder Mauern auszugleichen, sodass sich die Geländemodellierung besser in die vorhandene Topographie einfügt.

Die textlichen Festsetzungen unter II. Örtliche Bauvorschriften, J) Veränderung der Geländeoberfläche / Böschungen werden daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Die künftig geltende Fassung der Festsetzungen ist nachfolgend dargestellt.

1. Böschungen dürfen nur in solchem Maße angelegt werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen bis maximal 1:2 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch mindestens 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen.

2. Stützmauern sind in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte und begrünte Mauern, mit L-Steinen oder als Gabionen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von jeweils 1,00 m nicht überschreiten. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 1,25 m breiten Zwischenräumen und ab einer Höhe von 0,50 m mit mindestens 2,50 m breiten Zwischenräumen zu staffeln (siehe Systemschnitte unter C) Punkt 1.2).

Abbildung 4: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der neuen textlichen Festsetzungen

Aufgrund der textlichen Änderungen in den Punkten B und J werden auch die zugehörigen Systemschnitte angepasst und ergänzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.05.2003 befindet sich unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen, Punkt 1, der folgende Hinweis:

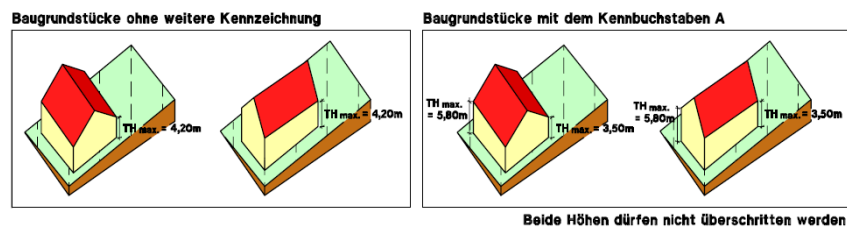
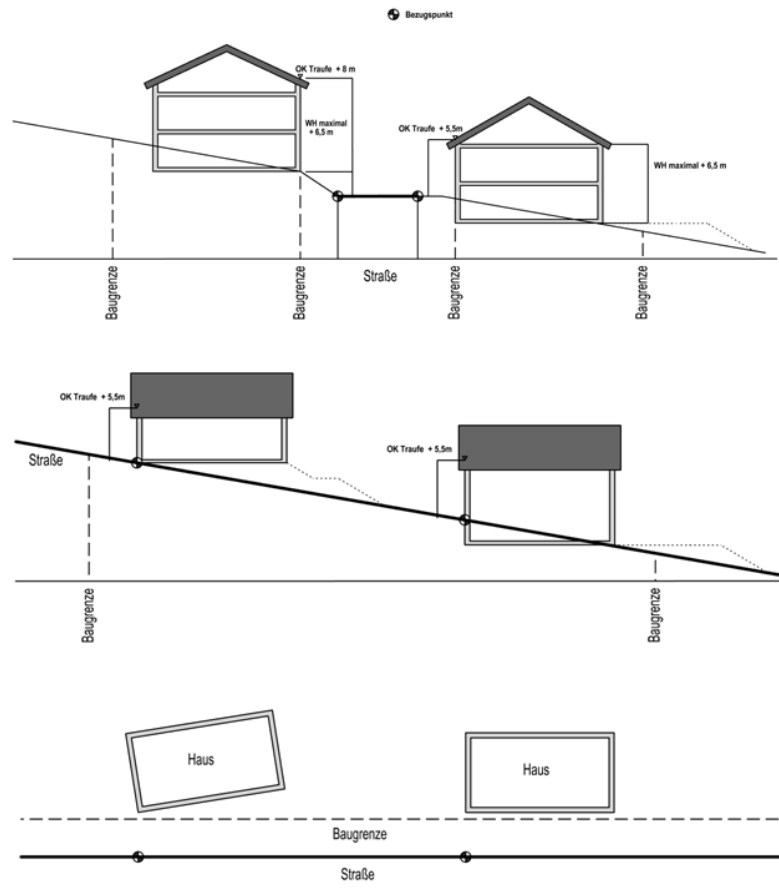


Abbildung 5: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der entfallenden Hinweise

Die Hinweise unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen, Punkt 1 werden daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Die künftig geltende Fassung der Hinweise (Systemschnitte) ist nachfolgend dargestellt.

1.1 zu „Höhe baulicher Anlagen“



1.2 zu „Böschungen und Stützmauern“ (Maßangaben in m)

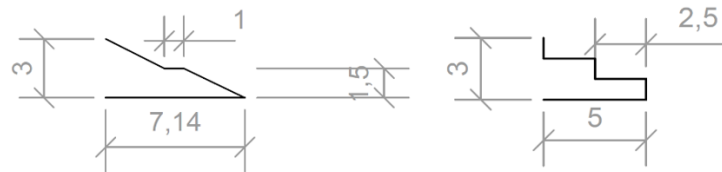


Abbildung 6: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der neuen Hinweise

Darüber hinaus wird unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen, Punkt 11, ein Hinweis zur Starkregenvorsorge ergänzt. Nach den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen teilweise durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser gefährdet. Grundlage der Darstellung ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7), was in Rheinland-Pfalz einer Regenmenge von ca. 40 bis 47 mm bzw. l/m^2 in einer Stunde entspricht.

Für Teile des Plangebietes werden hierbei Wassertiefen zwischen ca. 5 cm und ca. 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 0 und $< 2,0$ m/s dargestellt. Bei intensiveren Starkniederschlägen können höhere Wassertiefen sowie eine größere Ausdehnung der Überflutungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Die Gefährdungssituation ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

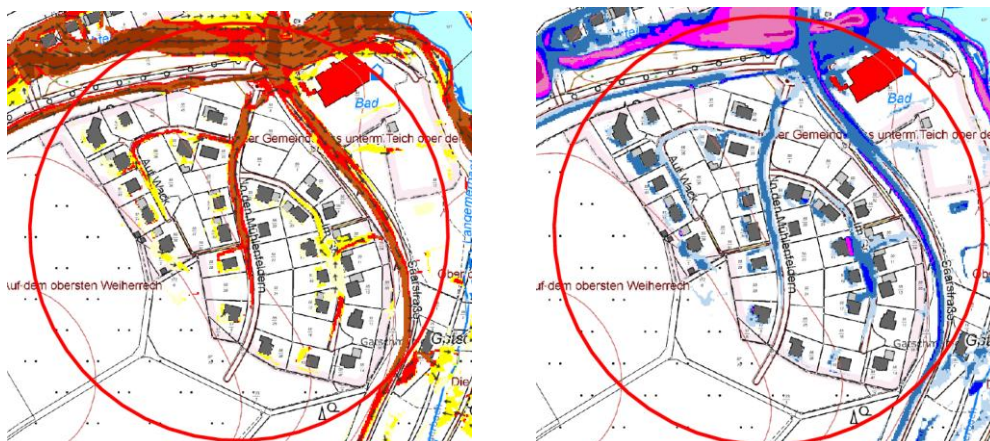


Abbildung 7: Auszug aus den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz – Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7)

Aufgrund der dargestellten Gefährdungslage werden die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans durch einen ergänzenden Hinweis berücksichtigt. Die neue Fassung ist nachfolgend dargestellt.

11. Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser betroffen sein.

Es wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstücks nicht unterhalb des Niveaus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Diese Maßnahme dient der Vorsorge gegen mögliche Starkregenereignisse und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser.

Darüber hinaus sollten an vorhandenen und künftigen Gebäuden geeignete Maßnahmen des privaten Objektschutzes gegen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen werden. Abflussrinnen, Mulden und sonstige für den schadlosen Wasserabfluss erforderliche Bereiche sind möglichst von Bebauung, Einfriedungen, Aufschüttungen oder sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Abbildung 7: Auszug aus der Planurkunde – Bereich der neuen Hinweise

Die neuen textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den festgelegten Änderungsbereich innerhalb des Ursprungsbebauungsplans (siehe Abbildung 8). Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) sowie zur Veränderung der Geländeoberfläche / Böschungen angepasst. Darüber hinaus werden die zugehörigen Systemschnitte ergänzt und unter Teil C) Hinweise und Empfehlungen ergänzt. Ebenfalls wird dort ein Hinweis zur Starkregenvorsorge aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Planzeichnung sowie weitere textliche Festsetzungen) bleiben von der 1. Änderung unberührt.

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die 1. Änderung gilt für den angegebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Mühlenfeldern“

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Erschließung

Das Baugebiet ist erschlossen und die Bebauung auf den privaten Grundstücken ist in Realisierung.

Auf das Erschließungssystem hat diese Planungsänderung (nur textliche Änderung zur Höhe baulicher Anlagen und Geländemodellierung) keine Auswirkungen.

4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Die allgemeinen Umweltbelange – soweit sie durch die Planungsänderung berührt werden können - sind zu überprüfen und zu bewerten. Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderung der Textfestsetzung in Bezug auf den Entfall der Maximalhöhe von Böschungen und Stützmauern.

4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit

Aufgrund von Art und Umfang der Planung (nur Änderung der textlichen Festsetzungen) sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

4.2. Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Planung. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

4.3. Schutzgut Boden

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt bei.

4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt bei.

4.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft bei.

4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Erhebliche, gegenüber der Ursprungsplanung zusätzliche nachteilige Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Landschaft und Erholungseignung sind nicht erkennbar. Die Änderung lässt keine gänzlich neue Situation bei der Geländegestaltung durch Terrassierung zu, v.a. da die in der Festsetzung enthaltenen gestalterischen Auflagen weiterhin umzusetzen sind.

4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

4.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

5. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung, die sich auf textliche Änderungen beschränkt, nicht ausgelöst.

6. Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.