



**Planzeichen nach der PlanzV90**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB; §§ 1-11 der Bauutzungsverordnung - BauUV)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB; §16 BauUV)
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2; §§22 und 23 BauUV)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB)
  - Malangaben in Meter
  - Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (§ 9, Abs. 12, 14 und Abs. 6)
- Nutzungsschlabe
 

WA	II
0,4	0,8
o	

**Textliche Festsetzungen**

- Dachneigung  
Als Dachneigung zugelassen sind 0° - 30°
- Daachform:  
Zulässig sind Walnr- und Satteldächer, sowie Flachdächer
- Garagen und Nebengebäude:  
Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 der BauUV sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Sockelhöhe  
Im WA - Fall max. eingeschossiger Bebauung, parallel zur B 420 ist eine Sockelhöhe von max. 20 cm an dem höchsten Geländearmschnittpunkt zulässig.

**Hinweis**

1. Die übrigen textlichen Festsetzungen (Dachneigung, Einfriedungen und Mülltonnen stellplätze) werden gegenstandslos.  
 2. Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Vegetationsflächen sollte zurückgehalten und möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickern werden, sofern keine Altlasten o.ä. dem entgegen stehen und der Boden zum Versickern geeignet ist.

**Flächen für Ersatzmaßnahmen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9, Abs. 1a BauGB**

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Bereich ehemaliger Spielplatz eine zusätzliche Fläche versiegelt, für welche ein Ausgleich geschaffen werden muss. Das Grundstück hat eine Größe von 700m², bei einer GRZ von 0,4 und einer zusätzlichen möglichen GRZ-Überschreitung von 0,2 für Zufahrten usw. (vgl. § 19, Abs. 4, S. 2 BauUV) ist eine maximale Versiegelung von 420m² möglich. Hierfür stellt die Ortsgemeinde Gau-Bickelheim Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Im Rahmen des Baugebietes "Stüdlich der B420" in Gau-Bickelheim werden Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Flur 17, Parz. 219, Flur 25, Parz. 221/4 und Flur 1, Parz. 15 in einer Größenordnung von 9.067m² geschaffen, benötigt werden lediglich 8.370m². Die Restfläche wird zum Ausgleich für diese Bebauungsplanänderung verwendet.

**Verfahrensvermerk**  
 1. Aufstellungsbeschluss:  
 Der Orts Gemeinderat Gau-Bickelheim hat in seiner Sitzung vom 5.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Am Heimersrech" beschlossen. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein vom 29.11.2012.  
 2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger Öffentlicher Belange  
 Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 18.2.2013 bis 19.3.2013.  
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein vom 31.1.2013.  
 Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.1.2013 benachrichtigt und bis zum 19.3.2013 um Stellungnahme gebeten.  
 3. Behandlung des abzuwägenden Materials - Behandlung der Stellungnahme  
 Innerhalb der gesetzten Frist gingen 4 Stellungnahmen ein, über die der Orts Gemeinderat Gau-Bickelheim in seiner Sitzung am 25.3.2013 abgewägt und entschieden hat. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 4. Satzungsbeschluss  
 Der Orts Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.3.2013 diese Änderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.  
 5. Ausfertigung  
 Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus: Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmen mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Orts Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausfertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.  
 Gau-Bickelheim, den 27.3.2013  
 (Janz) Ortsbürgermeister (DS)

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3820), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 282).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über die Umwelträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 des Landesabstammungsgesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 355), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasser-gesetz - LWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299).
- Landesarchivrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 128), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

6. Öffentliche Bekanntmachung  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 iVm § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 4.4.2013.  
 Gau-Bickelheim, den 5.4.2013  
 (Janz) Ortsbürgermeister (DS)

**Verbandsgemeinde Wöllstein**  
 Bahnhofstraße 10  
 55597 Wöllstein

**Satzungsexemplar**  
 Bebauungsplanänderung "Am Heimersrech"  
 Ortsgemeinde Gau-Bickelheim  
 Bearbeiter: Hr. Scheuermann  
 (Stand 2013/03)

4. Ausfertigung: VG Bickelheim





## Begründung

### zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Am Heimersrech“ der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim

#### 1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim herrscht aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der hervorragenden infrastrukturellen Ausstattung mit Schule, Kindergarten, usw. ein hoher Siedlungsdruck. In den vergangenen 20 Jahren wurde kein neues Neubaugebiet ausgewiesen. Derzeit ist zwar die Entwicklung eines Baugebiets mit 33 neuen Bauplätzen vorgesehen, dennoch ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausschöpfung aller innerörtlichen Flächenpotentiale bei der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde mit zu berücksichtigen. Für die Bebaubarkeit dieser Baulücken wird es jedoch erforderlich die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen; u.a. wird eine Änderung des Bebauungsplans „Am Heimersrech“ unumgänglich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens bietet es sich darüber hinaus an, die getroffenen Festsetzungen zu überdenken und neu zu gestalten. Festsetzungen aus damaliger Zeit sind heute oftmals überholt, nicht mehr zeitgemäß anwendbar und führen im Baugenehmigungsverfahren immer wieder zu Problemen und erhöhtem Verwaltungsaufwand.

Mit dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2, Abs. 1 i.V.m. § 1, Abs. 8 BauGB am 5.11.2012 verfolgt die Ortsgemeinde Gau-Bickelheim das Ziel für die noch bestehenden Baulücken Bauplanungsrecht zu schaffen und den Bebauungsplan von antiquierten Festsetzungen zu bereinigen.

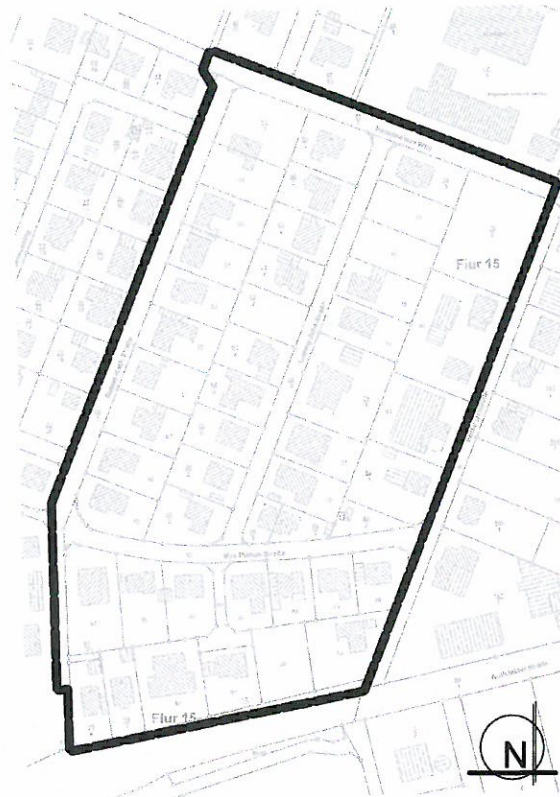
#### 2. Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim nördlich der B420 und südlich der Grundschule.



Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Flur15, Parzelle 41/3,47/6, 68/3, 83, 84, 93/3, 44/2, 47/3, 57/3, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 58/3, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/2, 65/2, 66/2, 67/2, 78/3, 77, 76, 75, 74, 72/1, 71, 70, 69/1, 69/2, 79/2, 80, 81, 82/1,82/2, 94, 95, 96, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93/1 und 93/4.



### 3. Planungserfordernis

Dem o.g. Plangebiet liegt ein Bebauungsplan zugrunde, welcher aus den 70er Jahren stammt. Die Bebauung ist nach nun 30 Jahren nahezu abgeschlossen. Derzeit sind weniger als 10% der Grundstücke unbebaut, eine deutliche Gebietsstruktur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eingestellt.

Einzelne Festsetzungen wie z.B. Regelungen zur Einfriedung, führen heute immer wieder zu Problemen im Baugenehmigungsverfahren. Dies ergibt sich daraus, dass Festsetzungen aus dem Jahr 1979 heute teilweise nicht mehr rechtlich zulässig bzw. gerichtlich haltbar sind oder eine Vielzahl erteilter Befreiungen die Festsetzungen faktisch aushebeln.

Aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist es erstrebenswert, den Bebauungsplan hinsichtlich dieser Festsetzungen zu bereinigen. Es





handelt sich hierbei um Festsetzungen bezüglich der Dachfarbe, den Einfriedungen und der Mülltonnenstellplätze. Nach Wegfall dieser Regelungen kann man sich im Genehmigungsverfahren auf gesetzliche Vorschriften stützen.

Bei einer der Baulücken, welche derzeit aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht bebaut werden kann, handelt es sich um einen ehemaligen Spielplatz. Zum einen ist dieser nicht mehr in einem verkehrssicheren Zustand und darüber hinaus ist an dieser Stelle das Erfordernis einer solchen Spieleinrichtung für das Plangebiet nicht mehr gegeben. Die Altersstruktur der Bewohner weißt kaum noch Kinder im entsprechenden Spielalter auf. Im nahegelegenen neuen Baugebiet ist die Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes vorgesehen.

Vorgenannte Gründe machen es aus städtebaulicher Sicht erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Hinsichtlich des Eingriffs (mögliche neue Versiegelung des ehemaligen Spielplatzgrundstückes) wird eine Eingriffskompensation erforderlich. Das Grundstück hat eine Größe von 700m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 und einer möglichen Überschreitung von 0,2, ist eine maximale Bebauung von 60% realisierbar; d.h. eine maximale Flächenversiegelung von 420m<sup>2</sup>. Beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der B420“ in Gau-Bickelheim werden Ausgleichsflächen in einer Größe von 9.067m<sup>2</sup> hergestellt, erforderlich sind jedoch lediglich 8.370m<sup>2</sup>. Die verbleibende Ausgleichsfläche wird für die Eingriffskompensation dieser Änderung verwendet. Es handelt sich konkret um die Grundstücke Gau-Bickelheim Flur 17, Parz. 2/9, Flur 25, Parz. 22/4 und Flur 1, Parz. 15. Auf diesen Flächen soll nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises Alzey-Worms eine Gehölzfläche entwickelt werden.

#### 4. Verfahren gem. §13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Verfahren wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche auf eine weitere Parzelle erweitert und für die Planung unbedeutende textliche Festsetzungen gestrichen (Einfriedung, Mülltonnenstellplätze und Dacheindeckung). Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.

Auch wird die Zulässigkeit eines der UVP-Prüfungspflicht unterliegenden Vorhaben durch die Änderung des Bauleitplans weder begründet noch vorbereitet.

Ein Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.





Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.