

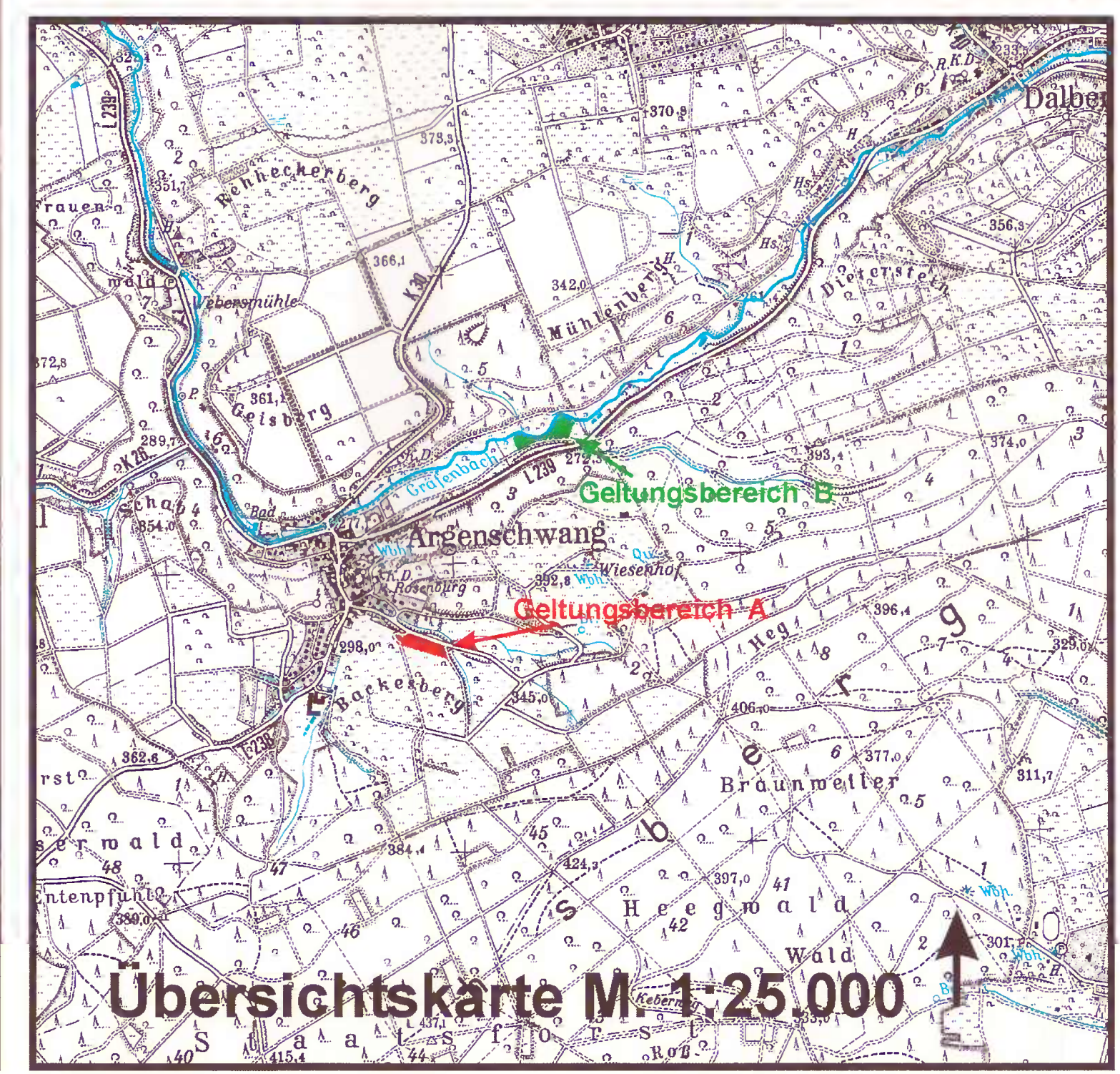
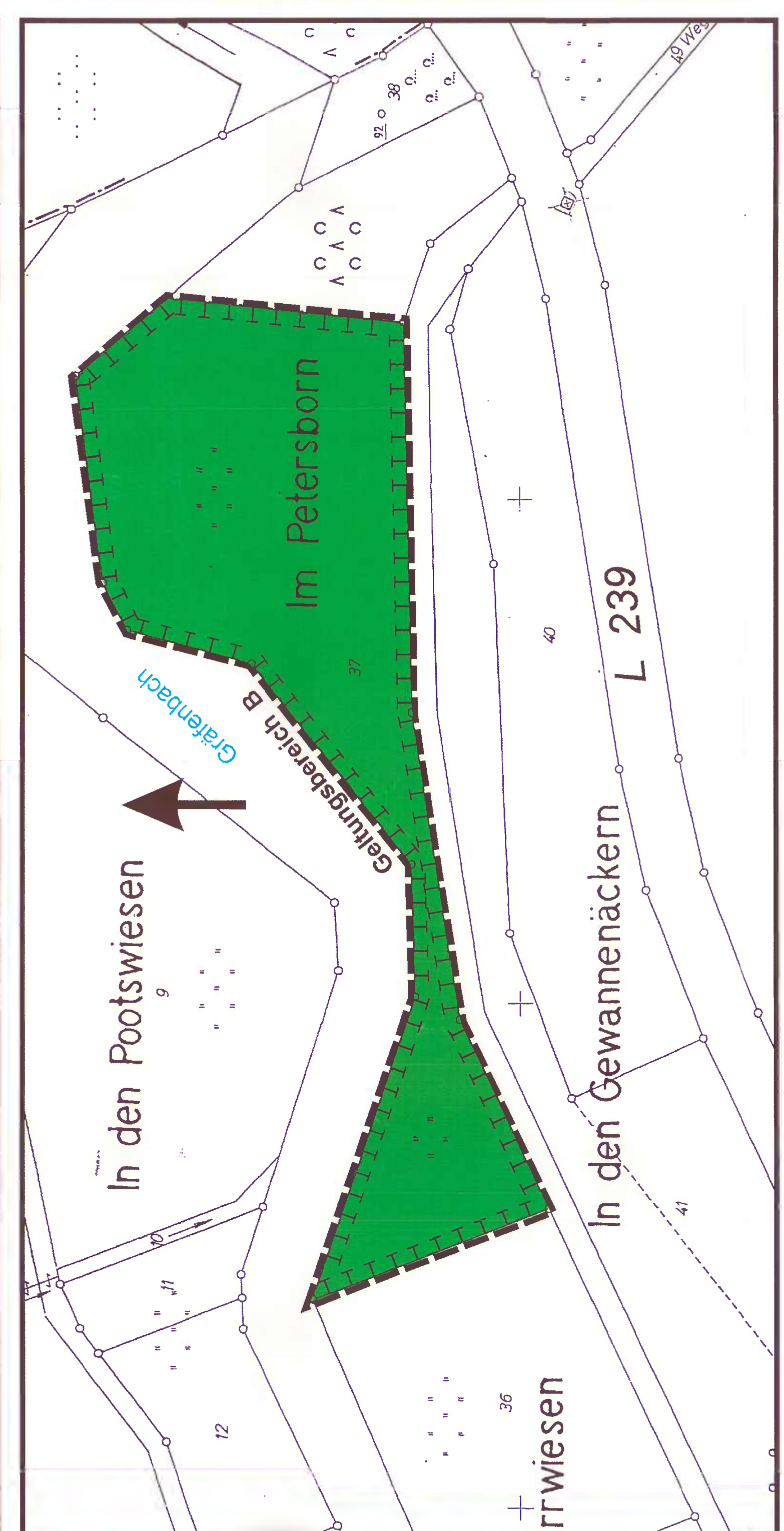
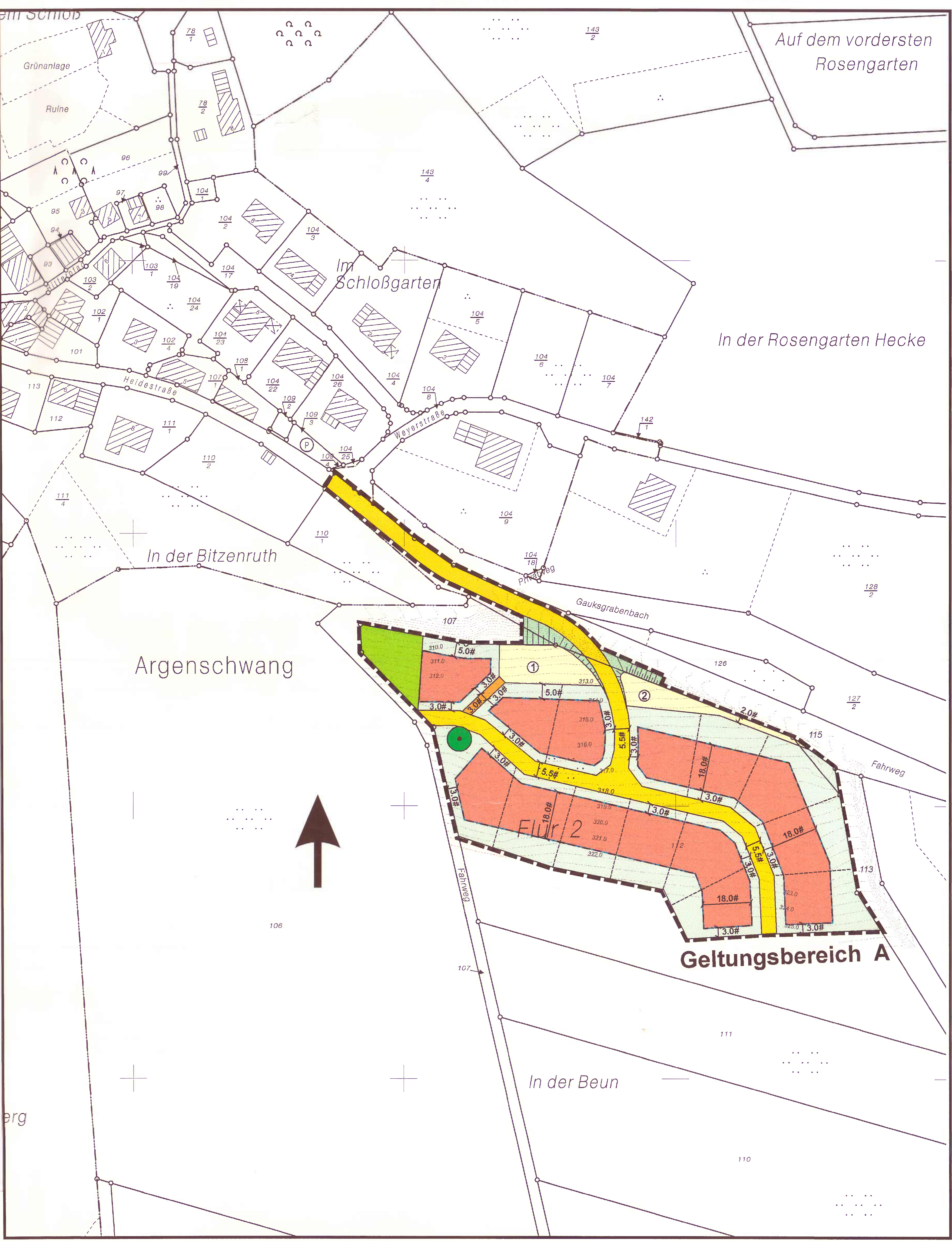
# Bebauungsplan der Ortsgemeinde ARGENSCHWANG

## Teilgebiet "In der Beun", Flur 2

Anlage

14 Bauspl.

M. 1:1.000



**PLANZEICHEN**

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- zentrale Regenwasserrückhalteflächen (§ 9(1)14 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9(1)25 BauGB)
- Böschungen (§ 9(1)26 BauGB)
- grünordnerische Maßnahmen
- Höhenlinien
- Vermaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**SATZUNG**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), und des § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Argenschwang in seiner Sitzung am 27. Januar 2003 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Beun", Flur 2 als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

Geltungsbereich A  
Flur 2, Flurstücke-Nr. 112 tw., 107 tw., 115 tw., 113 tw.

Geltungsbereich B  
Flur 2, Flurstücke-Nr. 37 tw.

**§ 2**

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

**§ 3**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Argenschwang, den 6. Februar 2003  
Der Ortsbürgermeister

(Siegel)

**HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter**

Funde i. S. d. § 16 DSchPHIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPHIG). Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPHIG). Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschichten, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach der Abstimmung mit der RWE begonnen werden.

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

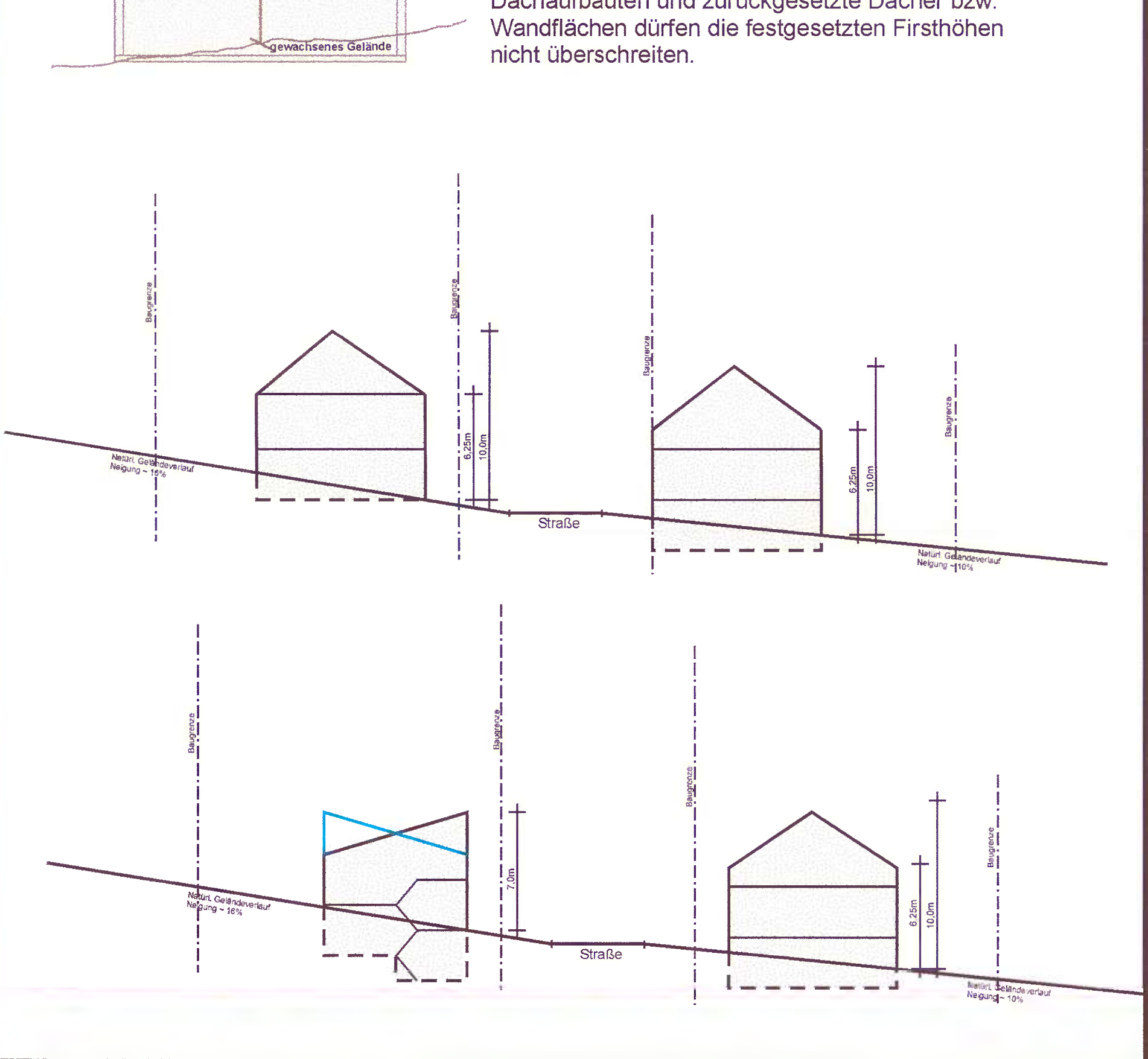
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)**  
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als **Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)**  
**2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 festgesetzt.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist nicht zulässig.  
Ausnahmsweise ist die v.g. Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 25% zulässig, bei Grundstücken die ein Größe von <= 300m<sup>2</sup> aufweisen.

**2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

**2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
**2.3.1. Traufhöhe (TH)**  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 6,25m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdrreich. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.  
Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des höher liegenden Daches max. 7,00m betragen. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdrreich. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

**2.3.2. Firsthöhe (FH)**  
Die Firsthöhe wird mit max. 10,0m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdrreich zu messen.  
Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Firsthöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,00m betragen. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdrreich zu messen.  
Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer bzw. Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplanen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanzV 90) vom 12.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

**3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)**  
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

**5. Flächen für die (zentrale) Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9(1)14 BauGB**  
Die Regenrückhalteanlagen für im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser sind als naturnahe Erdmulden und Erdbecken zu gestalten.

**6. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88(1) LBO**  
Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. der Verkehrsanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.  
Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Bäume 1. Ordnung: Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 14/16cm  
Bäume 2. Ordnung: Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 12/14 bzw. 8/10cm  
Straucher: 2xv 60/100, Heister 2xv, ColmB 125/150

**6.1. Auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“**  
• Die Böschungsfächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**6.2. Auf Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
① Es sind Gehölzpflanzungen mit heimischen Gehölzen anzulegen, 3% Bäume der 2. Ordnung, 97% Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1m x 1,5m. Die äußeren Ränder der Gehölzgruppen sind leicht geschwungen herzustellen.  
② Die Flächen sind mit Landschaftsrasen (DIN 18917) als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

**6.3. Auf Baugrundstücken**  
• Im Vorgarten ist mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
• Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.

**7. Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen für Ersatzmaßnahmen) - § 9(1)20 BauGB**  
Geltungsbereich B (Flur 2, Flurstücke-Nr. 37 tw.)  
Die Flächen sind als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Dabei ist ein mind. 10m breiter Uferstrandstreifen entlang des Gräbenbaches der natürlichen Sukzession zu überlassen. Evtl. Entwässerungsmaßnahmen oder die Veränderung des Bodenreliefs auf den Grundstücken sind nicht statthaft. Die natürliche Entwicklung des Gewässers ist hinzunehmen.

**Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1a) Satz 2 BauGB**  
Die im Geltungsbereich B nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind im Geltungsbereich A den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

**8. Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauGB**  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu düden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss vom 30. August 2001  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24. Oktober 2002 in der Zeit vom 9. Dezember 2002 bis einschließlich 9. Januar 2003 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 27. Januar 2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsbliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Argenschwang, den 6. Februar 2003

Unterschrift (Amtsbezeichnung) Mitt 08

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 13. Februar 2003