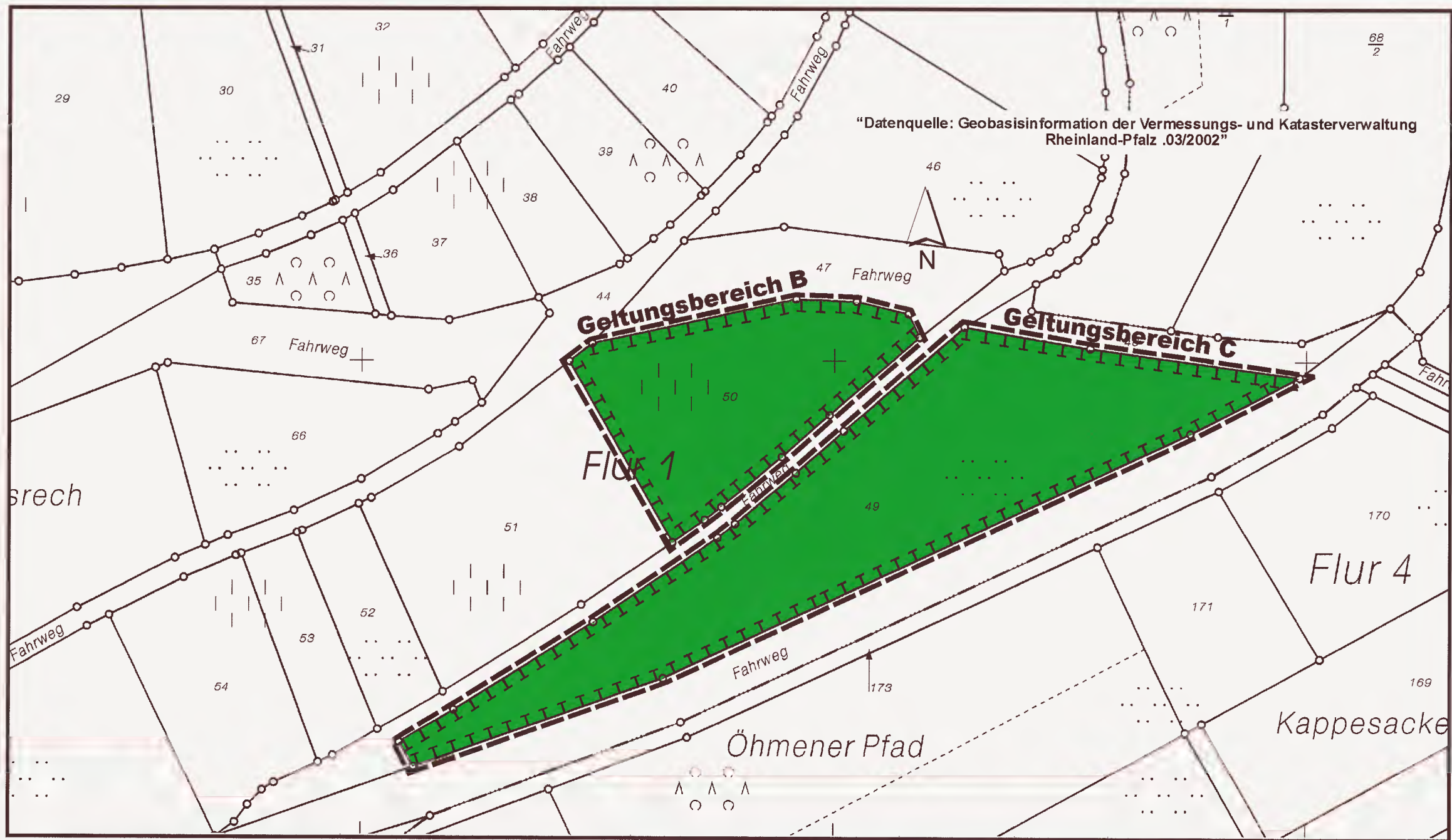
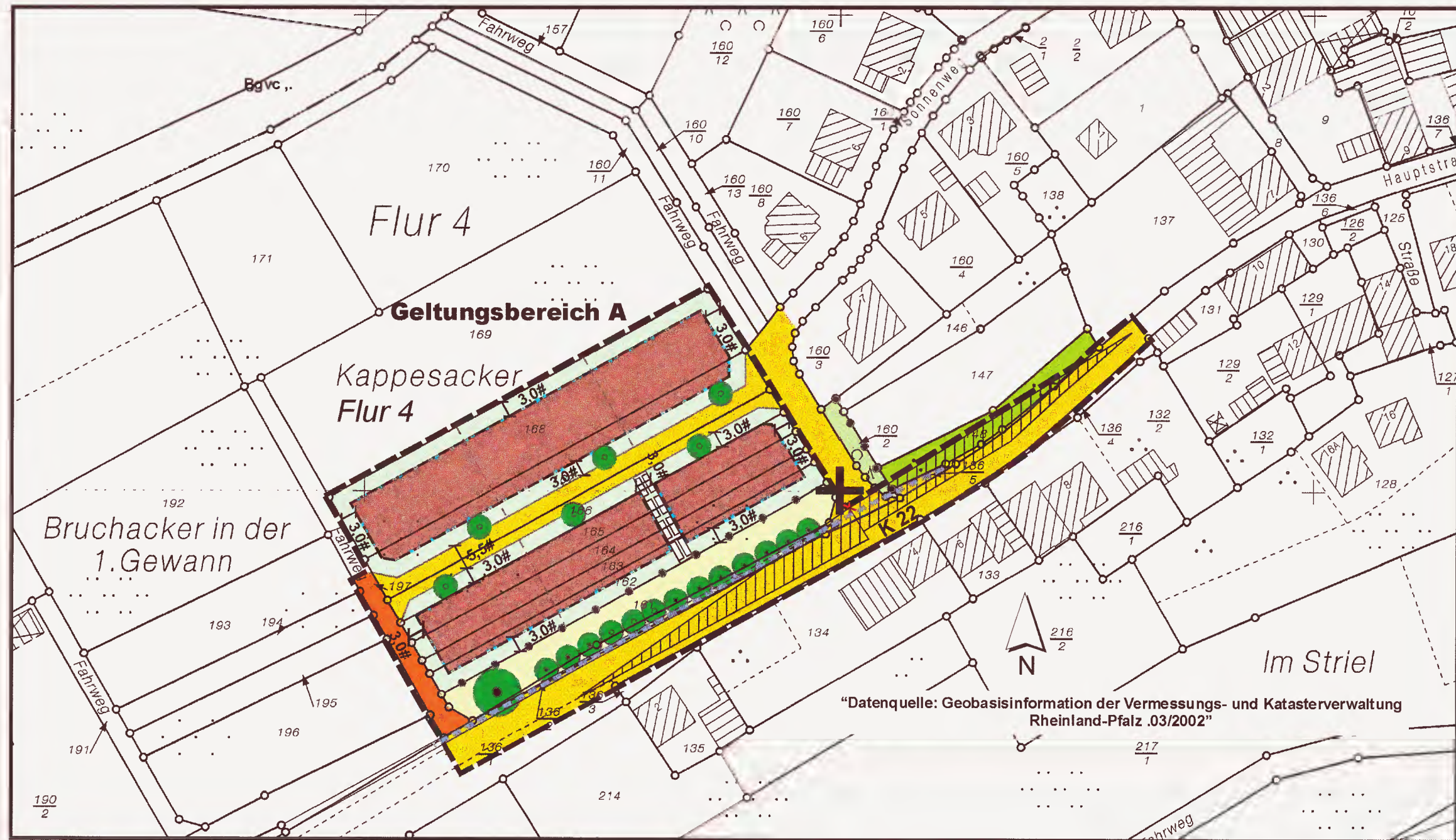


Ortsgemeinde AUEN

Bebauungsplan "Kappesacker II"

Flur 1 und 4

M. 1:1.000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 56).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.05.2005 (GVBl. I S. 1757, 2757) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Reg. WAB, Koblenz stimmt der Nutzung der festgesetzten Fläche zur Niederschlagswasserversickerung im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens kommt es dann zur Auflage, dass für den Fall einer Renaturierung des verrohrten Auener Baches entsprechende Rückhalte- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Ausbaus des Gewässers eingeplant und beachtet werden müssen.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Belasteter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020, DIN 4124 bzw. DIN 1054 zu beachten. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Dauerarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO -

Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung das „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Gartenbetriebe und Tankstellen.

Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind weder in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, noch ausnahmsweise außerhalb in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerblich Nutzungen geprägt sind, Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf max. 10,0m, bei Gebäuden mit Pultdächern max. 8,50m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Landespflegerische Festsetzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB -

Auf Baugrundstücken

4.1. Auf jedem Grundstück sind je angefangener 700m² Grundstücksfläche auf einer Fläche von 20m² mindestens 10 heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 150cm besitzen.

4.2. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der Erschließungsstraße in den Vorgärten der Baugrundstücke Bäume zu pflanzen. Vom festgelegten Standort kann aus Gründen der Grundstücksorganisation (Zuwegungen) geringfügig abgewichen werden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbaumarten auszuwählen. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm besitzen.

4.3. Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen.

4.4. Böschungen sind zu begrünen.

Auf öffentlichen Flächen

4.5. Entlang der Kreisstraße ist die vorhandene Mehlbeerenreihe zu erhalten und zu ergänzen. Es sind hierzu 3 Bäume der Art Sorbus aria (Mehlbeere) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm besitzen.

Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.6. Geltungsbereich B (Flur 1, Parzelle 50) (2.005m²)

Die vorhandene Naturverjüngung aus Eichen ist zu einem Eichenhain mit einem krautigen Unterwuchs zu entwickeln. Die Initialverbuschung mit Sträuchern ist hierzu zu entfernen.

4.7. Geltungsbereich C (Flur 1, Parzelle 49) (4.402m²)

Auf der Parzelle ist eine Obstbaumwiese zu entwickeln. Hierzu ist die Initialverbuschung zu entfernen. Die vorhandenen Bäume (Birne, Walnuss, Vogelkirsche) sind freizustellen und zu erhalten. Außerdem sind 8 Solitärsträucher zu erhalten. Es sind 20 neue Obsthochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm besitzen.

Als Unterkultur ist ein Mager- und Halbtrockenrasen zu entwickeln und zu pflegen.

5. Zuordnungsfestsetzung

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich C und ein Flächenanteil von 338m² der Fläche im Geltungsbereich B sowie die auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 84,38% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 15,62% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Einfriedungen aus geschlossen und damit sichtbehindernden Elementen dürfen eine Höhe von max. 0,80m nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO-

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3. Einfriedungen

Bei Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, darf ein massiver Mauer- oder Betonteil max. 0,80m hoch sein. Hierauf aufgesetzte weitere Zaunelemente (z.B. aus Holz, Metall) sind zulässig. Höhenbezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

PLANZEICHEN als Festsetzungen

	Grenze räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	MI Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
	GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
	Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
	FH max. Firsthöhe, max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
	ED Einzelhäuser und Doppelhäuser § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
	Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bad Sobernheim § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung
	3,00m Vermaßung
	Private Grünflächen, Garten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen, Pflanzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Sichtfelder, von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

PLANZEICHEN ohne Festsetzungscharakter

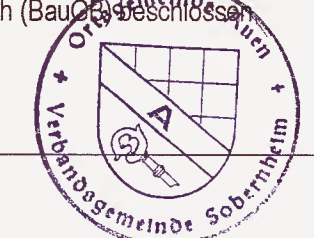
	verrohrter Auener Bach, nachrichtlich
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen ohne Festsetzungscharakter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auen hat in seiner Sitzung am 27.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kappesacker II“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Auen, den 18.05.2009



[Signature]
Der Ortsbürgermeister

Offenlage

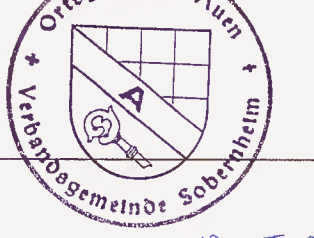
Der Entwurf des Bebauungsplans „Kappesacker II“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.08 - 22.12.08 u. 23.03.09 - 03.04.09 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.11.08 bzw. im Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.08/17.03.09 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auen in seiner Sitzung vom 03.03.09/18.05.09 geprüft.

Auen, den 18.05.2009



[Signature]
Der Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auen hat in seiner Sitzung am 18.05.2009 den Bebauungsplan „Kappesacker II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Auen, den 18.05.2009



[Signature]
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 18.05.2009 übereinstimmt.

Auen, den 18.05.2009



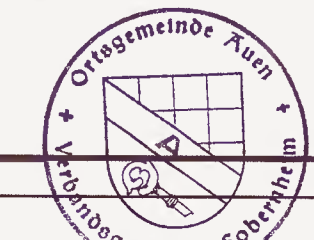
[Signature]
Der Ortsbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Kappesacker II“ ist durch Veröffentlichung im Aushang am 04.06.2009 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Auen während den Dienst-Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Kappesacker II“ in Kraft.

Auen, den 05.06.2009



[Signature]
Der Ortsbürgermeister