

Bebauungsplan "Kappesacker II" - 1. Bebauungsplanänderung



- Planrechtliche Festsetzungen nach PlanV90:**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GRZ
Bauweise	max. Firsthöhe
 - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen, Garten
 - Öffentliche Grünflächen, Pflanzstreifen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Sichtfelder von sich behindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
 - Freihaltezone für Fahrzeugüberhang im Bereich der Wendeanlagen (breite 1,00m) über Bereich mit oder ohne Bekanntheitsfunktion
 - Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Nachrichtliche Übernahme:**
- verrohrter Auener Bach

MI	II
0,5	1,0
ED	FH _{max.} =10

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.05.2009, GVBl. S. 201
 - Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen und ist gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 1.3.2010 in Kraft getreten.
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387) soweit in Übereinstimmung mit dem BNatSchG, zuletzt geändert durch Landesverordnung (LVO) vom 22.6.2010 (GVBl. S. 106, BS 791-171)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
 - Wasserhaushaltsgesetz**
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54).
- Die genannten DIN-Normen werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

- Verfahrensübersicht**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auen hat in seiner Sitzung am 28.11.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Kappesacker II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Offenlage**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Kappesacker II“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.2013 bis 18.06.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.
09.05.2013 im Amtsblatt
14.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2013 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 10.07.2013 geprüft.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auen hat in seiner Sitzung am 10.07.2013 die Bebauungsplanänderung „Kappesacker II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Auen, den 24.07.2013
- Ausfertigung**
Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit der Bebauungsplanänderung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2013 übereinstimmt.
- Auen, den 24.07.2013
- Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Bebauungsplanänderung „Kappesacker II“ ist durch Veröffentlichung im 01.08.2013 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 die Bebauungsplanänderung „Kappesacker II“ in Kraft.
- Auen, den 01.08.2013



Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß 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, Gartenbaubetriebe 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 gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan für das Mischgebiet angegebenen Werte zur Größe der zulässigen Grundfläche (0,5) und die Zahl der Vollgeschosse (2) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO als Höchstwerte festgesetzt.
Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die bis zu 50% überschritten werden.
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.
Bezüglich der Bauweise sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)
Auf Baugrundstücken
Auf jedem Grundstück sind je angefangener 700m² Grundstücksfläche auf einer Fläche von 20m² mindestens zehn heimischen, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 150 cm besitzen.
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 Laubbäume auszuwählen. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14 cm besitzen.
Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszuführen.
Boschungen sind zu begrünen.

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

Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Geltungsbereich B (Flur 1, Parzelle 50) (2.005 m²): Die vorhandene Naturverjüngung aus Eichen ist zu einem Eichenhain mit einem krautigen Unterwuchs zu entwickeln. Die Initialverbuchung mit Sträuchern ist hierzu zu entfernen.
Geltungsbereich C (Flur 1, Parzelle 49) (4.402 m²):
Auf der Parzelle ist eine Obstbaumwiese zu entwickeln. Hierzu ist die Initialverbuchung zu entfernen. Die vorhandenen Bäume (Birne, Walnuss, Vogelkirsche) sind freizustellen und zu erhalten. Außerdem sind acht Solitärsträucher zu erhalten. Es sind 20 neue Obst-hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens zweimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14 cm besitzen.

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

Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Entwässerung des Mischgebietes vom Oberflächenwasser werden der Planzeichnung entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim festgesetzt.

Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sowie Straßenrandbegrenzungen (Rückenstütze) sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglicher sich behindernder Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Einfriedungen aus geschlossen und damit sich behindernden Elementen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Freihaltezonen im Bereich der Wandelanlage von festen Einbauten freizuhalten.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich C und ein Flächenanteil von 338 m² der Fläche im Geltungsbereich B sowie die auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 90,4 % bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 9,6 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
Dachgestaltung
Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°.

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.

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. 0,80 m hoch sein. Hierauf aufgesetzte weitere Zaunelemente (z.B. aus Holz, Metall) sind zulässig. Höhenbezugs Ebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

Nachrichtliche Übernahme
Nachrichtlich in den Bebauungsplan wird der verrohrte Auener Bach zeichnerisch mit aufgenommen.

Hinweise
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Reg. WAB, Koblenz stimmt der Nutzung der festgesetzten Fläche zur Niederschlagswasserversickerung zu. 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 DSchPIBG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIBG).
Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIBG).

Belebter 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 Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RVE begonnen werden.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Auen "Kappesacker II" 1. Bebauungsplanänderung



Übersichtskarte

Planurkunde

Hauptstrasse 34, 55571 Odenheim
Tel.: (06753) 96936-0 Fax: 96936-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de

"Datenquelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 03/2013"

Maßstab 1:1.000