

Bebauungsplan der Ortsgemeinde BIEBELSHEIM

Teilgebiet "In der Spitzhecke", Flur 1 und 2

M. 1:1.000



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 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 störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen
Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

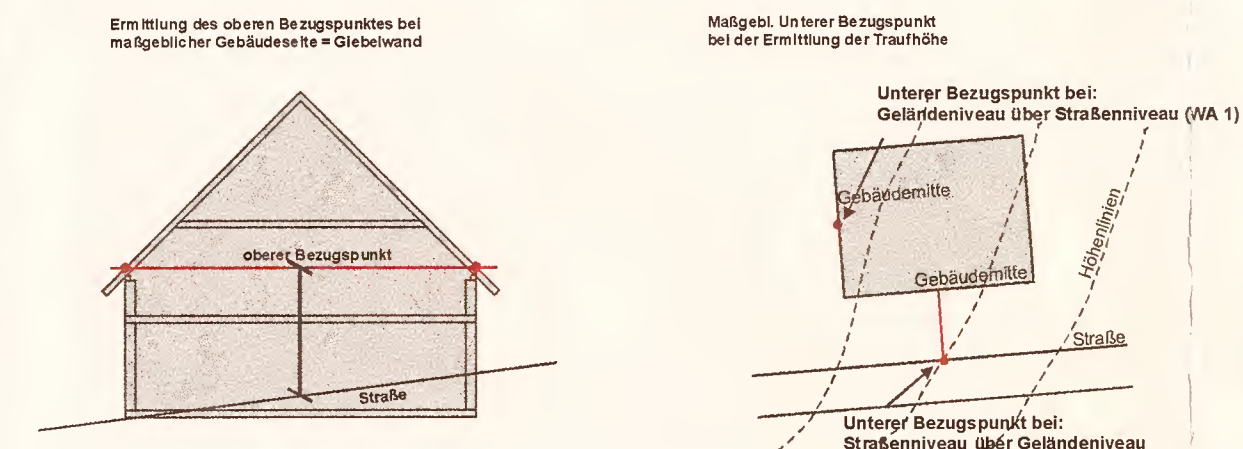
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

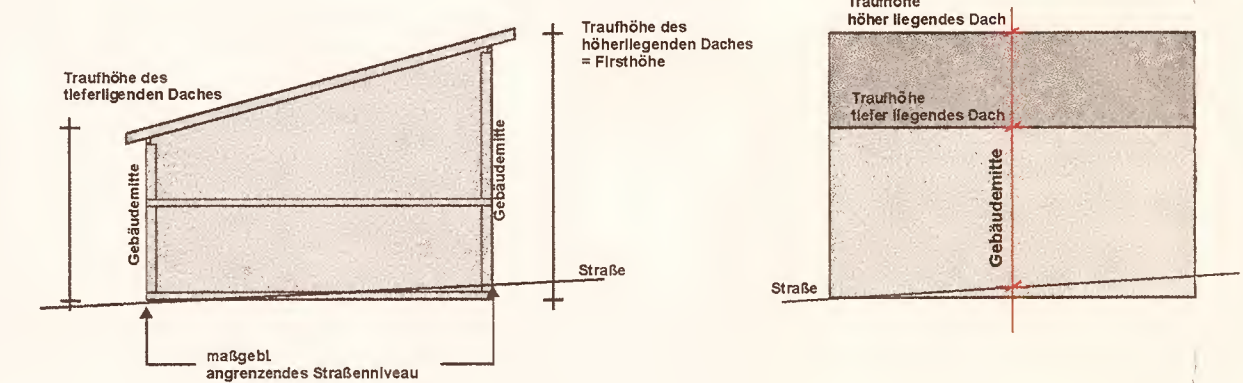
2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 6,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.
Im WA 1 (Nord orientierte Baugrundstücke) ist die Traufhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen, sofern dieses über dem Straßenniveau liegt. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.



2.3.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches 5,00m und des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie sind zu messen in jeweiliger Gebäudemitte über angrenzendem Straßenniveau.



2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 10,0m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist in Gebäudemitte über angrenzendem gewachsenen Erdreich entsprechend der Traufhöhe zu messen.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

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 Wohneinheit zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO

Hinweis: Alle Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 3 Jahre nach Baubeginn durchzuführen bzw. anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.
Für die Anpflanzungen in allen Geltungsbereichen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mind. 12/14cm
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang von mind. 10/12cm
Sträucher: 2x verpflanzt 80/100

Auf den Baugrundstücken

- Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straße bzw. Wegfläche ist pro Grundstück ein heimischer Obst- bzw. Laubbaum oder ein heimisches Solitärgehölz zu pflanzen und zu erhalten.
- In den rückwärtigen Privatgärten jedes Grundstückes ist mindestens ein heimischer Obst- bzw. Laubbaum oder ein heimisches Solitärgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

- Bei Grundstücken, die an die Grenze des Geltungsbereiches oder an einen Weg (Revisionsweg, Feldweg) stoßen, ist auf einem 4m breiten Pflanzstreifen entlang der Geltungsbereichs- bzw. Weggrenze eine dreireihige Windschutzhecke anzulegen. Pro 50m² Pflanzstreifen sind mindestens 25 Gehölze zu pflanzen und zu pflegen. Bei Grundstücken, die nicht an der Geltungsbereichsgrenze oder an einem Feldweg liegen sind jeweils 25 heimische Gehölze auf einer Fläche von 50m² als frewachsene Gebüschgruppe oder Hecke anzupflanzen.
- Pro Gebäude ist mindestens ein kletterndes oder rankendes Gehölz zu pflanzen und zu erhalten.
- Böschungen, die bei Geländeerassierungen entstehen sind grundsätzlich zu begrünen
- Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen (Revisionsweg)

- Der Revisionsweg ist maximal mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

6. Flächen für die (zentrale) Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9(1)14 u. 25a BauGB -

Hinweis: Weitere Empfehlungen zur Gestaltung sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

- Zur Regelung des Wasserabflusses sind Versickerungs-, Verdunstungs- und Retentionsbecken anzulegen. Die Anlagen sind als flache naturnahe Mulden herzustellen. Sie sind mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen.
- Auf der Parzelle 88/1 ist eine Baumreihe aus 9 Hochstämmen, vorzugsweise Catanea sativa (Esskastanie) mit einem Mindeststammumfang von 16cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Entlang des Rummergrabens ist ein 5,0m breiter Bereich der natürlichen Sukzession zu überlassen und anschließend eine ca. 4,5m breite Anpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

7. Öffentliche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9(1)20 BauGB i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9(1)25a BauGB -

Hinweis: Alle Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 3 Jahre nach Baubeginn durchzuführen bzw. anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

- Auf der Parzelle 88/1 ist eine Baumreihe aus 11 Hochstämmen, vorzugsweise Catanea sativa (Esskastanie) mit einem Mindeststammumfang von 16cm, zu pflanzen.
- Entlang des Rummergrabens, der Baureihe auf der Parzelle 88/1 und der Wegeparzelle 194 ist eine jeweils 4,5m breite Anpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

- Ein Uferstreifen von 10m ist der freien Sukzession zu überlassen, während auf der Restfläche eine Glattfernwiese anzulegen ist. Sie ist extensiv zu pflegen.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB i.V.m. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9(1)10 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke) sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

9. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO -

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°. Für die Dacheindeckung ist glänzendes und reflektierendes Dacheindeckungsmaterial unzulässig.

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. Unbebaute Grundstücksflächen im 7,0m Bereich parallel zum Rummergraben sind von eigenständigen Aufschüttungen (z.B. Terrassen) freizuhalten. Zulässig hingegen bleibt ein Verziehen und Angleichen des Geländes an die Bebauung bei windschiefen Grundstücken

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- 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 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.
- Im 10,0m Bereich parallel zum Rummergraben findet § 76(1) Landeswassergesetz Anwendung (Genehmigungspflicht bei der Errichtung oder wesentlichen Veränderung von Anlagen).

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: Revisionsweg (§ 9(1)11 BauGB)
- zentrale Regenwasserrückhalteflächen (§ 9(1)14 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke (§ 9(1)21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen bzw. Höhenbezugspunkte
- Höhenlinien
- Vermaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2000
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.05.2004 in der Zeit vom 06.06.2004 bis einschließlich 04.07.2004 nach § 3 BauGB ausgelegt.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 30.08.2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die verbindliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Ort, Datum 06.09.2004
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 09.09.2004

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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 Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921).

