



ZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
TH 5 m Maximale Traufhöhe in m ab Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)
FH 12 m Maximale Firsthöhe in m ab Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)
Bauweise Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
55 + Breite Verkehrsfläche
Sonstige Planzeichen
Füllschema Nutzungsschablone

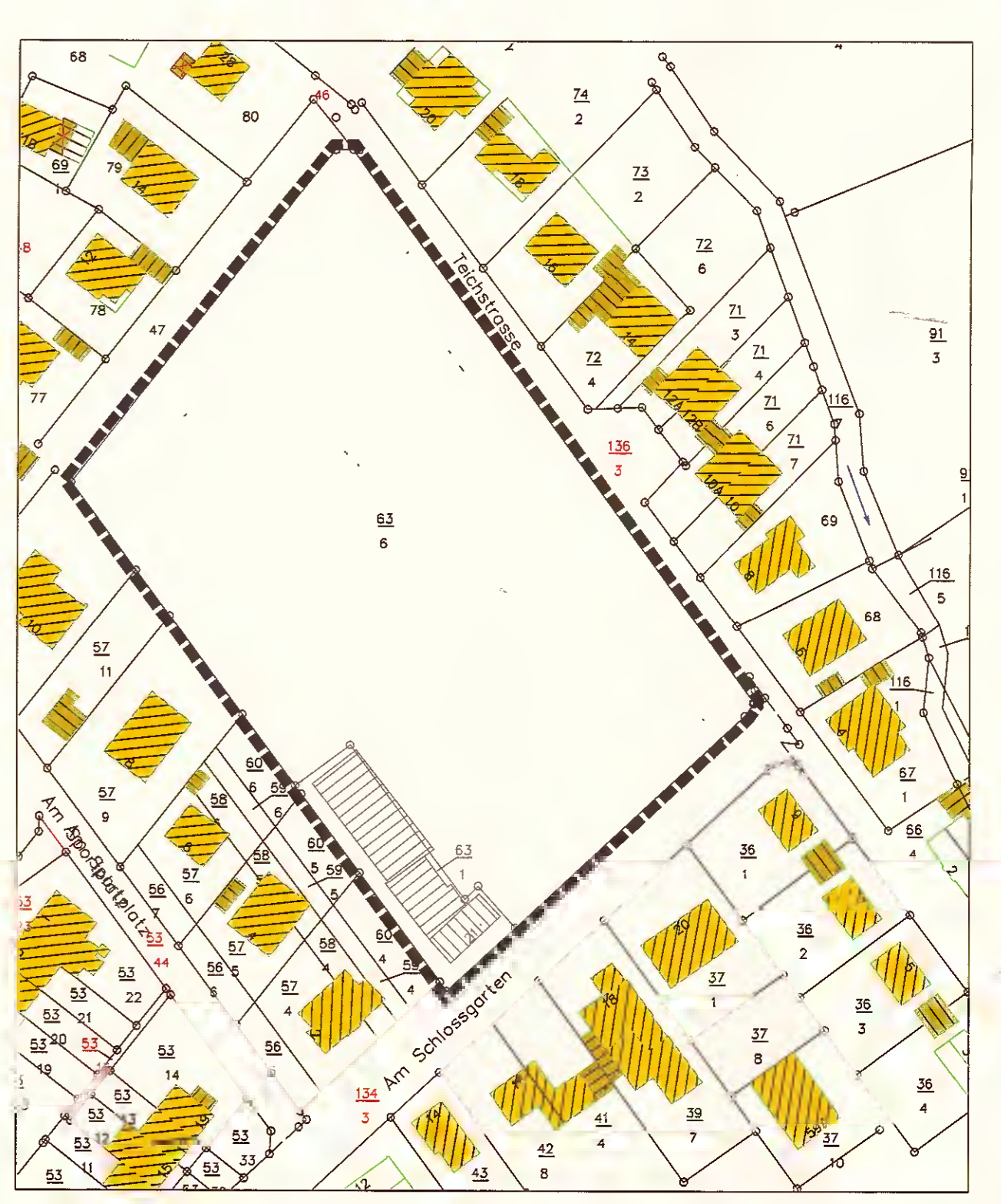
Table with 3 columns: Art der baul. Nutzung, max. Anzahl Vollgeschosse, Bauweise. Row 1: GRZ, GFZ, -

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LbauO Rheinl.-Plz)
11. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LbauO Rheinl.-Platz)
11.1. Zulässig sind für die baulichen Anlagen...

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 24.09.10 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.10...
Am 24.09.10 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Bretzenheim, 11.11.2010
Der Ortsbürgermeister
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.03.10... bis 22.04.10... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen...

Bretzenheim Hinter der Kirche II i.F.d. 3. Änderung

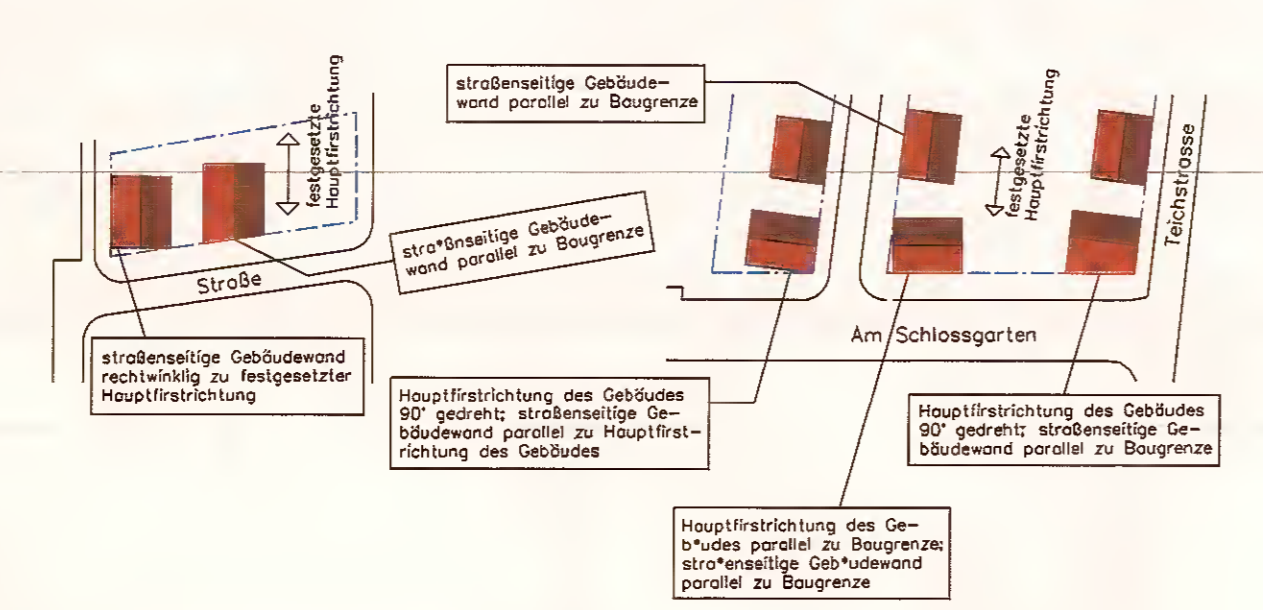


- RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. Teil 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. Teil 1 S. 2585) m.w.V. 1.3.2010.
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. Teil 1 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. Teil 1 S. 466-473).
3. Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert und teilweise neu gefasst durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), Inkrafttreten am 1.3.2010.
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
8. Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)
9. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2006 (GVBl. S. 93)
10. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) m.w.V. 1.3.2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Art der baulichen Nutzung
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tinkstufen) genannte Ausnahme nicht Teil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Zusätzlich wird die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO genannte Ausnahme Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
Maß der baulichen Nutzung
1.2. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse je Gebäude festgesetzt.
1.3. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1, 5 BauGB).
1.4. Im Allgemeinen Wohngebiet ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Doppelhäuser werden auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
1.5. Die nachfolgend festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der in Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Fahrbahnkante an dem Standort, an dem die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden soll. Grenz ein Grundstück an mehrere Fahrstrassen, ist die Traufhöhe Bezug zu nehmen: ist in Grundstücksmitte keine Fahrstraße bzw. kein Wohnweg vorhanden, gilt das direkt anschließende Straßeniveau als Bezug.
1.6. Die Traufhöhe (als Traufe wird der äußere Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachstuhl definiert) darf maximal 5,0 Meter betragen.
Im westlichen Flanbereich darf gemäß zeichnerischer Darstellung die Traufhöhe max. 6,50 m betragen.
1.7. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,0 m über definierten Bezugspunkt der Planerschließungsfläche.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1. Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen und Reihenhausbauweisen sind nicht zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2.2. Die straßenseitige Gebäudewand ist parallel zur Baugrenze anzuordnen.
Auf Eckgrundstücken kann gewählt werden zu welcher Baugrenze Bezug genommen wird.
Bei giebelständig zur Baugrenze stehenden Gebäuden kann die straßenseitige Giebelseite parallel zur Baugrenze oder rechtwinklig zur zeichnerisch festgesetzten Hauptfrischrichtung gewählt werden.
2.3. Die straßenseitige Gebäudewand zur Straße Am Schlossgarten kann in diesen Fällen parallel zur Hauptfrischrichtung des Gebäudes oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden.



- 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Carports und Stellplätze zulässig. Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straße zulässig.
Ebenso ist die Errichtung von sonstigen Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m eingehalten wird.
Müllbehälter können ohne Mindestabstand zur Straße errichtet werden.
3.2. Die textliche Festsetzung 3.2. vom 27.5.1994 entfällt.
3.3. Die textliche Festsetzung 3.3 vom 27.5.1994 entfällt.
3.4. Pfotenröhren und -gebel (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1. Die textliche Festsetzung 4.1. vom 27.5.1994 entfällt.
4.2. Die textliche Festsetzung 4.2. vom 27.5.1994 entfällt.
4.3. Die textliche Festsetzung 4.3 vom 27.5.1994 entfällt.
4.4. nicht relevant, Lage nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung
5. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sowie öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)
5.1. Nicht überbaubare und innerhalb von Baugrenzen liegende nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d.h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenliste wird empfohlen.
5.2. nicht relevant, Lage nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung
5.3. Die textliche Festsetzung 5.3 vom 27.5.1994 entfällt.
5.4. nicht relevant, Lage nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung
5.5. nicht relevant, Lage nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung
5.6. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschaben und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LbauO Rheinl.-Platz)
11.1. Zulässig sind für die baulichen Anlagen Sattel- und Walmächer. Als Dachdeckung sind kleinteilige, rötlich bis rotbraune Materialien zu verwenden. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°.
Für alle baulichen Anlagen sind Pultdächer ab 15° bis 45° zulässig.
Die Dachneigung für die Verwendung von kleinteiligen Dachmaterialien wie Dachziegel zu gering, so kann eine Metalldeckung gewählt werden. Das Material muss in diesem Fall nicht rötlich bis rotbraun sein.
Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind mit geringerer Neigung bzw. als Flachdächer zulässig.
Überdachungen, z.B. von Stellplätzen, sind als Holzpergolen mit Beronung durch Kletterpflanzen oder in begründeter Flachdachbauweise zulässig.
11.2. Dachaufbauten sind in Form von Giebeln zulässig.
11.3. Die Hauptfrischrichtung der Gebäude ist zeichnerisch festgelegt.
Auf den Baugrundstücken an der Straße Am Schlossgarten kann die zeichnerisch festgesetzte Hauptfrischrichtung um 90° gedreht oder parallel zur Baugrenze Am Schlossgarten gewählt werden.
11.4. Einfriedungen von Vorgärten im Bereich der Straßen sind aus maximal 1,2 m hohen Holz-, Metall-, Kunststoff- oder Maschendrahtgittern, Mauer- oder Fleckenwerk zu errichten. In hinteren Gartenflächen sind zusätzlich auch Einfriedungen als Hecken, entsprechend den Abständen nach dem Nachbarbegründergesetz, wahlweise auch maximal 2,0 m hohe Metall-, Kunststoff-, Maschendraht- oder Holzzeile möglich.
11.5. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie parallel zum Dachstuhl montiert werden und eine Gesamthöhe von max. 25 cm nicht überschreiten. Solaranlagen, die gleichzeitig die Dachhaut bilden, sind zulässig. Bei Solaranlagen, die gleichzeitig die Dachhaut bilden, muss die Dachdeckung nicht aus kleinteiligen, rötlich bis rotbraunen Materialien bestehen.
11.6. Verglaste Dachflächen sind zulässig.

HINWEISE

- 1. Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 6.10.2010 zu Grunde.
2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche II" i.d.F. vom 27.5.1994, i.d.F. der 1. Änderung vom 20.2.2004, i.d.F. der 2. Änderung vom 17.8.2007 weiterhin rechtsverbindlich. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden einzelne bisher gültige Festsetzungen aus genannten Bebauungsplanfassungen geändert, ergänzt oder aufgehoben.
Die Änderungen umfassen:
zeichnerische Festsetzungen:
- Baufenster, Erschließung, Nutzungsschablone, Wegfall Planzettel, -entwurf
textliche Festsetzungen:
Festsetzungen vom 27.5.1994, die entfallen:
- 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3, 5.3, 6.2, 6.3.
Festsetzungen vom 27.5.1994, die entfallen und in vorliegender Fassung neu gefasst werden:
- 6.1, 8.2.
Festsetzungen vom 17.8.2007, die entfallen und in vorliegender Fassung neu gefasst werden:
- 3.1.
Festsetzungen vom 27.5.1994, die rechtsverbindlich bleiben und in vorliegender Fassung ergänzt werden:
- 1.1, 7.2, (1.6), 11.1., 11.3.
Festsetzungen, die in der Fassung vom 27.5.1994 unverändert rechtsverbindlich bleiben:
- 1.2, 1.3, 1.4, 2.1., 5.1., 5.6., 7.1. (1.5), 7.3. (1.7), 8.1., 9.1., 9.1.2.
Festsetzungen, die in der Fassung vom 17.8.2007 unverändert rechtsverbindlich bleiben:
- 11.4.
Festsetzungen, die in vorliegender Fassung zusätzlich festgelegt werden:
- 2.2, 11.5, 11.6.
Festsetzungen, die nicht aus alten Fassungen übernommen wurden, da ihr Geltungsbereich nicht relevant:
- 5.2, 5.4., 5.5., 10.1.
3. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Dez. 2009.
4. Es ist zu empfehlen, auf den einzelnen Baugrundstücken ein Baugrundgutachten durchzuführen, um Aufschluss über die Bodeneigenschaften zu erhalten.
5. Das Errichten von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
6. Es ist zu empfehlen, Regenwasser zu versickern, sofern es nicht in Zisternen gesammelt und wieder verwendet wird sowie die lokalen Bodeneigenschaften des Baugrundstückes eine Versickerung ermöglichen. Ein Baugrundgutachten ist hierzu zu empfehlen.
7. Es ist zu empfehlen, bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen Baum-, Gehölz- und Strauchpflanzungen heimische Pflanzenarten anzupflanzen.
8. Hinsichtlich gepflanzter Baumpflanzungen ist das MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERSCHIEDLICHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
9. Fall- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
10. Funde im Sinne der Denkmalfpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 12. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
12.1. Baugelände liegt in Trinkwasserschutzgebiet Bretzenheim (401260813) der Zone II. Die Schutzbestimmungen der RVO bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-AbwBt 101, sind zu beachten.

DIPL.-ING. MARIJA SIMIC
regierungsbaumeisterin freie architektin
Lichtensteinstraße 48 68199 monnheim
0179 5356260 + marija.simic@s-simic.de