11.0

Bebauungsplan Ortsgemeinde Bretzenheim / Nahe

Schlittenweg

Abschrift

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet, überbaubare Fläche
- GE — Gewerbegebiet, nicht überbaubare Fläche
- MI — Mischgebiet, überbaubare Fläche
- MI — Mischgebiet, nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

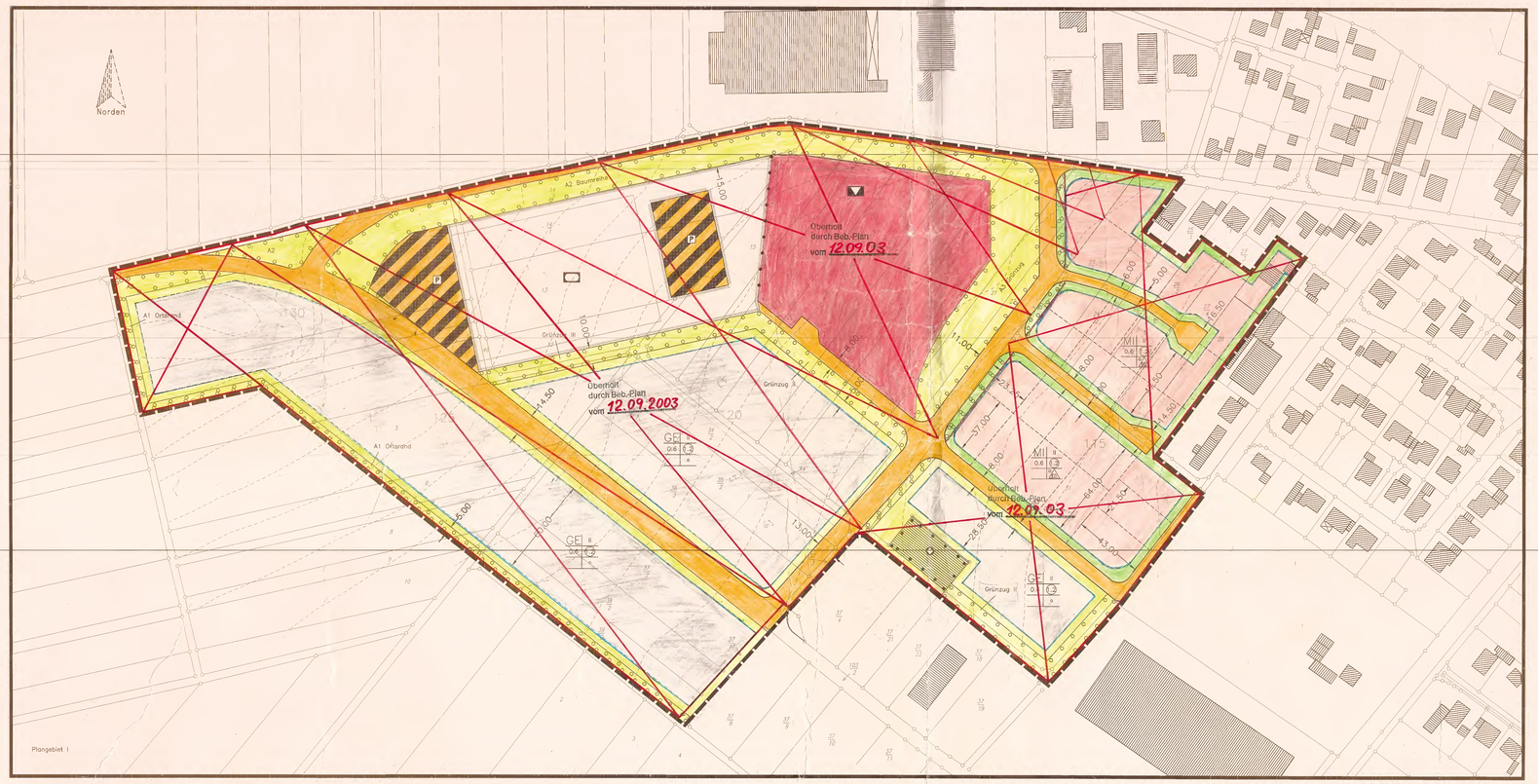
- Verkehrsfläche
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

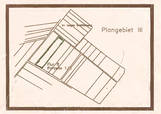
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Sportplatz
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude
- Fläche mit Ablagerungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 20.00 — Bemaßung in Metern
- WD — Walmdach
- SD — Satteldach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Kennzeichnung des Bereiches an der Erschließungsstraße, an dem Mauern errichtet werden dürfen



Maßstab 1:5000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl.1998 I s. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland–Pfalz vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)

Planzeichenverordnung (PlanzV0 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (Bau– u. Raum–ordnungsgesetz 1998 BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I. S. 2081)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) – Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das 1. Landesgesetz zur Änderung des LPflG vom 27. März 1987 (GVBl. S/ 70)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß vom 23. November 1995

Der Ortsbürgermeister

– gez. Renaust –

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Ortsgemeinderates vom 05. Juni 1998 in der Zeit vom 28. September 1998 bis einschließlich 28. Oktober 1998 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

– gez. Renaust –

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 02.11.1998 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

– gez. Renaust –

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 18. Juni 1999

– gez. Renaust –

Ortsgemeinde BRETZENHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Schlittenweg"

11.1

Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2001

Der Ortsbürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 20.12.2001 bis 15.01.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 Nr. 2 BauGB gegeben.

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 23. Jan. 2002 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird hiermit durchgeführt.

Bretzenheim, den 24. Jan. 2002

Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 31. Jan. 2002

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), ...

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (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 Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.07.1990 (BGBl I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).

Änderung der Textfestsetzung

7.1 Dachform und Dachneigung

Dachneigung
Die Dachneigung darf max. 35 Grad betragen.
Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO)

Mischgebiet – MI – (§ 6 BauNVO): Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts– und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5), (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gewerbegebiet – GE – (§ 8 BauNVO): Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5), (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Mischgebiet: GRZ: 0,6; GFZ: 1,2; Zahl der Vollgeschosse: II;

Gewerbegebiet : GRZ: 0,6; GFZ: 1,2; Zahl der Vollgeschosse: II;

Es wird für das Mischgebiet, eine Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) von max. 6,4 m, gemessen am Niveau der neuen Straße, und für das Gewerbegebiet von max. 8 m festgelegt. Sie ist jeweils in der Gebäudemitte zu messen und darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)

Mischgebiet: Zulässig sind nur Einzel– und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude/Doppelhaushälfte.

Gewerbegebiet: Offene Bauweise.

Auf der Sportplatz– und der Gemeinbedarfsfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Mischgebiet: Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch maximal bis zur hinteren Baugrenze.

Gewerbegebiet: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lagerplätze sind ebenfalls nur auf den überbaubaren Grundstücks–flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird insgesamt der jeweils angegebenen Bemaßung festgesetzt. Die Aufteilung nach Fahrbahn, Geh– bzw. Radweg und Begleitgrün erfolgt bei der Straßenausbauplanung. Es ist max. eine Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von 6 m zulässig. Die Eckgrundstücken ist von 2 Seiten je eine Zufahrt in der genannten Breite zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

6.1. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Pflanzstreifen entlang der Straßen sind mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 zu überstellen. Ihre Standorte und die Einfahrt–bereiche der privaten Grundstücke sind nach der erfolgten Umlegung und bei der Straßenausbauplanung festzulegen.

Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in unbefestigter Baumscheibe von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ortsrandeingrünung Baumreihe ist mit Obstbaumhochstämme bzw. Laubbäumen I. Ordnung und Sträuchern aus den Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil beträgt 80% Bäume I. Ordnung : 20% Sträucher. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Krautsaum ist als Ex–tensivbereich max. einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Verkehrsgrünflächen sind mit geeigneter Vegetation einzugrünen und zu unterhalten.

6.2. Gestaltung der privaten Flächen

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

An mindestens zwei Seiten des Gebäudes sind fensterlose Fassaden dauerhaft durch Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je 30 qm Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einem Pflanzbett von 0,5 x 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in unbefestigter Baumscheibe von mindestens 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der Zufahrten, Park– und Hofflächen (§ 86 (BauO). Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken (Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1) in einer Tiefe von 5 m zu bepflanzen.

Die Ortsrandeingrünung "Gehölzstreifen (A1)" ist mit einem vielstufigen Gehölz (Laubbäume I. und II. Ordnung bzw. Obstbaum–Hochstämmen und Sträuchern aus den Pflanzlisten /Anlage) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil beträgt 30% Bäume I. Ordnung : 20% Bäume II. Ordnung; 50% Sträuchern. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Laut Planeintrag sind im Grünzug II.–Laubbäume I. und II. Ordnung und Sträucher (s. Pflanz–liste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Nur bei Überlagerungen mit Ver– und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Standort–Festsetzung abgewichen werden. Der Grünzug II kann durch jeweils eine Zufahrt pro Grundstück unterbrochen werden.

Die bestehende Vegetation im Bereich des ehemaligen Schwimmbades (Bäume und Sträucher) ist zu erhalten.

6.3. Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit einheimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten.

Parkplatzbaum: Entsprechend dem Planeintrag ist jede 6. Stellplatzfläche mit einem großkronigen Laubbaum I. Ordnung (s. Pflanzliste) zu bepflanzen, longitudinal zu ertralten und zu pflegen. Zwischen den Stellplatzreihen ist ein 2m breiter Grünstreifen vorzusehen. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Im "Grünzug III" sind Laubbäume (s. Ordnung bzw. Obstbaum–Hochstämme) und Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Flächenanteil beträgt 70% Gehölze : 30% Krautsaum. Der Krautsaum ist als Extensivbereich einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Ortsrandeingrünung "Baumreihe (A2)" ist mit Obstbaum–Hochstämmen bzw. Laubbäumen I. Ordnung und Sträuchern aus den Pflanzenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil beträgt 80% Bäume : 20% Sträucher. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Krautsaum ist als Extensivbereich maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

Der "Grünzug I (A3)" ist mit Laubbäumen I. Ordnung und Sträuchern aus den Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Parallel des Straßenzuges ist eine Baumreihe aus Laubbäumen I. Ordnung zu pflanzen. Der Flächenanteil beträgt 80% Gehölz : 20% Krautsaum. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Krautsaum ist als Extensivbereich einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzu–führen.

Zuordnung der Einzelmaßnahmen (§ 8a (1) Nr. 4BNatSchG i.V. mit § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)
Die nach § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen, einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten Baufläichen und öffentlichen Erschließungsflächen als Sammel–maßnahme gemäß § 8a BNatSchG zugeordnet.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen und Maßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO; §9 (4) BauGB)

7.1. Dachform und Dachneigung

Mischgebiet: Zulässig sind auf den Hauptgebäuden Satel– und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad. Sie sind mit Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind gestattet.

Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Form, Neigung und Färbe anzupassen. Flachdächer sind nur mit dauerhafter Dachbegrünung zulässig.

Gewerbegebiet: Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad. Das Dacheindeckungsmaterial darf rot, braun oder anthrazitfarbig sein.

Flachdächer sind nur mit einer dauerhaften Dachbegrünung zulässig.

Siehe 1. Änderung vom 23. Jan. 2002

7.2. Einfriedungen

Mischgebiet: Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Holz–, Maschendrahtzäune oder Hecken (Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1), ohne Sockel, zulässig. Im gesamtzeichneten Bereich entlang der Erschließungsstraße sind auch Mauern zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten. Vor Mauern ist von der Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,5 m einzuhalten, der begrünt werden muß.

Gewerbegebiet: Einfriedungen der Grundstücke sind nur als max. 2 m hohe Zäune oder Hecken (Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1), ohne Sockel, zulässig.

8. Hinweise

1. Niederschlagswasser:

Zur Schonung der Grundwasserreserven für die Nutzung als Trinkwasser ist das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf den Grundstücken selbst vollständig zur Versickerung zu bringen bzw. in Zisternen zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung aufzufangen und zu nutzen.

2. Bodendenkmale:

Funde müssen unverzüglich der Denkmalfachbehörde gemeldet werden (§ 17 DSch PflG.). Zu beachten ist auch die Verordnung zum Grabungsschutzgebiet "Bretzenheimer „Lager."

3. Hochspannungsleitung:

Die Bebaubarkeit im Bereich der 20 KV – Leitung regelt sich nach den in der VDE geforderten Mindestabständen.

Die Verkabelung der Hochspannungsleitungen durch die RWE ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Schlittenweg" geplant.

4. Freianlagen:

Bei der Pflege der Grünflächen sollte auf die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden verzichtet werden.

5. Schutz des Bodens:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weitere Ausführungen sind des Bodenschutzes und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

Bebauungsplan Ortsgemeinde Bretzenheim
Schlittenweg

Stand 13. März 1999

Maßstab 1:1000

0 10 50 100 m

Geographisches Planungsbüro
Dipl.-Geographin Nathalie Franzen-Voß
Mittlere Bleiche 37, 55116 Mainz
Telefon 06131/ 251164, Telefax 06131/ 251184