

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Callbach

Teilgebiet "Glockenacker"

M 1 : 1000

Aufgehoben durch Bekanntmachung vom 25.05.2003



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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. 406)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Flanieralters (Planzeichenverordnung 1990/PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 2061)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfIG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205)

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	§ 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Zahl der Vollgeschosse	
Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO	II	0,4, 0,8	§ 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO O
Die nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO)			nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die zulässige Grundfläche darf die in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohneinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO).

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Oberirdische Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9(1)11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fußweg festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt festsitzend 6,00 m. Die Traufhöhe ist hier der gedachte Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachtraufe. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Gebäudedefinition. Der Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

5. Landespflegerische Festsetzungen - § 9(1)20 und 25 BauGB

- Allgemein
Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten
- Bäume I/II Ordnung Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Straßenbäume Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 - Obstbäume Hochstamm auf Zaunlingsunterlage 3x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
 - Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - Blütenpflanzen 3 Laebe mit Topfballen 40/60 cm hoch

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

Kfz Stellplätze, Zufahrten und sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit wasser-durchlässigem Material befestigt werden, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

5.2 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl (7 Stück) Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 1,5 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind im Bereich der Erschließungsstraße variabel, wobei jedoch ein Abstand der Bäume zueinander von 12,00 m eingehalten werden muß. Alle Bäume sind mit Dreibeck anzupflanzen, die Pflanzscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

5.3 Gestaltung der Kompensationsfläche

Zur Kompensation des Eingriffes in den Geltungsbereich A wird eine Ersatzfläche erforderlich, die den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes bildet. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2.400 m² Fläche im südlichen Teil von Flurstück 299/1 in der Gewinn „An dem Kirchberg“. Die Ersatzfläche bildet den östlichen Abschnitt des Flurstücks wie im Plan festgesetzt.

Als Maßnahme auf der Fläche soll das Ackerland in Grünland umgewandelt werden und die Fläche locker mit standortgerechten Bäumen und Wildobst übersät werden. Dazu sind - gem. den Einfriedungen in Pkt. 6.3 sowie der Darstellung in Karte 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages - folgende Maßnahmen erforderlich:

- Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland
- Pflanzung von 11 Bäumen
- Pflege der Fläche

5.4 Grüngestaltung der privaten Grundstücke

Bei der baulichen Nutzung eines Grundstückes sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste landschaftsgärtnerisch anzulegen. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, aufgrund der Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.

Weitere Ausführungen zur Landespflege sowie die Pflanzenlisten sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.5 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9(1a) S. 2 BauGB und § 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB, auch auf der Ersatzfläche, im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet.

Anteil der gemeindlichen Erschließungsanlagen: 30,3 %

Anteil der privaten Grundstücke: 69,7 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend der bestehenden gemeindlichen Satzung gem. § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gem. § 135b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 80 LbauO und § 9(4) BauGB

• Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie "Carports" darf 15° - 38° betragen. Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

• Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig.

• Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Gauben, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung und Dachflächenfenster zulässig.

• Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkimitate jeglicher Art sind unzulässig. Holzfassaden sind nur konstruktiv bedingt zulässig.

• Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, Pflaster, Schotter o.ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

• Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschließlich eines massiven Sockels von max. 0,20 m zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern nur bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPflIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflIG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflIG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 29.04.1999
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 14.12.1999 in der Zeit vom 14.01.2000 bis einschließlich 13.02.2000 nach § 3 (5) BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 22.05.2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 05.10.2000

Ausfertigungsvermerk
Nach Abschluß des Verfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Ort: Dürren, Callbach, 05.10.2000

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

Planzeichen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- WA Allg. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfl.
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- II Geschossigkeit
- o offene Bauweise
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft