

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heimweiler für das Teilgebiet "Wickenacker" Gemarkung Heimberg

ANLAGE Flur 1 M.1:1000



ERSATZFLÄCHE / STREUOBSTWIESE M. 1 : 5000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2212)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
 § 8 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 § 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 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
 § 17 des **Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -
 Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO].
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**
 maximale Zahl der Vollgeschosse GRZ 0,4 GFZ 0,4
 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauGB]**
 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**
 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauGB]**
 Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschosßfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdschicht in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB**
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
 Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) 25 a BauGB]**
 Auf der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind heimische, naturnahe Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen und Reihen beträgt 1,00 m. Dabei ist je 10 m² ein Hochstamm - Laubbaum vorzusehen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 125 - 150 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]**
Allgemein
 Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgange Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
Auf Baugrundstücken
 Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 125 - 150 cm
 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 125 - 150 cm
 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenfläche anzulegen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weittufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
 Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 Im nördlichen Randbereich der Baugrundstücke soll auf einem ca. 3 m breiten Pflanzstreifen eine 2 - reihige Hecke angelegt werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und Gehölzen beträgt 1,50 m.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 125 - 150 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm
Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB
 Als nördliche Abgrenzung des Planungsgebietes sollen innerhalb eines 3 m breiten extensiv genutzten öffentlichen Grünstreifens ca. 30 Hochstamm - Laubbaume gepflanzt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a BNatSchG
 Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Empfehlungen
 1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.
 2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
 3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
 4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.
 5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
 Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.
- Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfLG i. V. mit § 9 (6) BauGB**
 Die in den Punkten 7. und 8. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
- Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]**
11.1. Dachneigung
 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Außenkante Dachhaut an Außenseite Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock zulässig.
11.2. Einfriedungen
 Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.
 Hinweis: Erd- und Baubarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und Pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPHG).

PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirn-Land
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünflächen "Straßenbegleitgrün"
GRZ	Grundflächenzahl		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GFZ	Geschoßflächenzahl		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	max. Zahl der Vollgeschosse		Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	nur Einzelhäuser zulässig		Pflanzgebot: Laubbaum
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	öffentliche Verkehrsfläche		Vermessung in Meter
	Wirtschaftswege		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Straßenbegrenzungslinie		Schwarze Linie: Kartierung
	Flurgrenze		

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss vom **05.02.1997**
 Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Orts-gemeinderates vom **02.02.1999** in der Zeit vom **12.07.99** bis einschließlich **12.08.99** nach § 3 BauGB öffentlich ausgeteilt.
- Der Bebauungsplan hat gemäß § 10 BauGB am **21.10.1999** vom Orts-gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **21.10.1999** am Ort, Datum **Heimweiler, 21.10.99** aufgestellt.
- Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Orts-gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
 Ort, Datum **Heimweiler, 21.10.99**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **17.12.99** gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Ort, Datum **Heimweiler, 17.12.99**