Änderung des Bebauungsplanes "Sportzentrum" in Langenlonsheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Stand 09.07.1998)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI)
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten nur insoweit, als diese nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse mit Dachausbau erlaubt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- u. Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausschließlich den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen der Ver- und Entsorgung.
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten
Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten nur insoweit, als diese nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.
Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 10,0 m festgelegt.
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO 1. - 3. zulässig und die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen 4. und 5. (Gartenbaubetrieb und Tankstelle) unzulässig.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird als offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baulinien und Baugrenzen.

2.3 Im Westen wird die Gebäudezeile (Nebengebäude) in geschlossener Bauweise mit einer Firsthöhe von mindestens 6,25 m aus Lärmschutzgründen festgeschrieben.
In den anschließenden Wohngebäuden sind in den Dachgeschossen (2. OG) in Westrichtung und in den Giebelseiten (2. OG) keine Wohnfenster zugelassen (nur Fenster von Nebenräumen zulässig), in Verbindung mit § 9 (1) 24 BauGB.

2.4 Es wird zeichnerisch die Bauweise in den ausgewiesenen Wohngebieten festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

2.5 Die nachfolgend festgesetzte maximale Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der in Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Fahrstraßenkante.

2.6 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) beträgt maximal 1,0 Meter.

2.7 Die Traufhöhe (als Traufe wird der äußere Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachhaut definiert) darf maximal 7,0 Meter betragen.

2.8 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Garagenflächen, außer entlang der Straße, sind als Nebenanlage zulässig: Gartengerätehäuser, Gerätschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ und offene Schwimmbecken bis max. 30 m² Wasserfläche.

3.2 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen und privaten Parkflächen zulässig.
Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit jeweils einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

3.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

3.4 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schottersteinen oder vergleichbare Materialien.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

5. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind private Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.
Das überschüssige Wasser von öffentlichen Flächen ist in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Die Graben/Rinnen sollten so ausgebildet sein, daß auch dort Teilwassermengen versickern.

6. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1.1 Ersatzfläche
Die als Teilbereich B des Bebauungsplanes ausgewiesene Parzelle 19, Flur 8 Gemarkung Langenlonsheim, ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zu den benachbarten Nutzflächen ist eine Abgrenzung durch Hecken anzulegen. Die Durchführung, Pflege und Unterhalt sind die Hinweise des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen.

6.2. Festsetzungen zur Bepflanzung und Erhaltung (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.2.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Auf den im B-Plan gekennzeichneten Baumstandorten auf Verkehrsflächen und Stellplätzen sind 21 Bäume 1. und II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nachzupflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 - 16). Bäume im Straßenseitenraum, die nicht innerhalb von Pflanzflächen stehen, sind mit Baumscheibe und Baumschutz zu versehen. Zur Artenwahl siehe nachstehende Pflanzenliste.

6.2.2. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Entlang der Plangrenzen auf den öffentlichen und privaten Flächen sind in den festgesetzten Bereichen unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes auf 3 m Breite Gehölzpflanzungen aus unterschiedlichen Arten anzulegen, um nach außen eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild zu erreichen. Für diese Pflanzungen sollten nur Gehölze aus der vorgegebenen Artenliste verwendet werden, wobei ein stufiger Aufbau aus Bäumen und Sträuchern erwünscht ist. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten bzw. nachzupflanzen. Vorhandene Gehölzbestände sind nach Möglichkeit in die Pflanzung zu integrieren.

6.2.2.1 Entlang der südlichen Grenze der jeweils an Parzelle 108/5 grenzenden Grundstücke ist die vorgenannte Pflanzbindung durch die Artenwahl bzw. Schnitt auf eine Höhe von 2 m zu begrenzen.

6.2.2.2 Für die Abgrenzung nach Süden durch die vorgenannte Pflanzbindung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes ist eine dauerhafte Pflege zu gewährleisten. Die Artenwahl richtet sich nach der vorgegebenen Artenliste und die Pflanzqualitäten sollen folgenden Mindestansprüchen genügen.
· Bäume: Stammumfang 10-12 oder Höhe 150-200
· Sträucher: Höhe 60-100
Die Pflanzung ist einzureihen, bis sich ein geschlossener Heckenbestand gebildet hat, um den Durchgang zum Guldenbach zu unterbinden.

6.2.3 Aus Gründen der Integration der Gesamtbaumaßnahme in das Landschaftsbild und der Verbesserung des Wohnumfeldes wird auch für die vorgenannten privaten Pflanzmaßnahmen die Verwendung der nachfolgenden Artenliste standortheimischer Gehölze dringend empfohlen. Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sind auf Nadelgehölze verzichtet werden.
· Artenvorgaben Gehölze:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Darüber hinaus können auch hochstämmige, alte Obstsorten verwendet werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB).

7.1 In der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche ist nur die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen in geschlossener Bauweise mit einer Mindestfirsthöhe von 6,25 m gemäß Lärmschutzgutachten zulässig (s. 2.3).

8. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

1. Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise als Flachdächer zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse oder Balkon genutzt oder extensiv begrünt werden.

2. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.

3. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, rötliche bis rotbraune Materialien zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.

4. Dachaufbauten sind in Form von Gaupen, Kollektoren und Solarzellen zulässig.

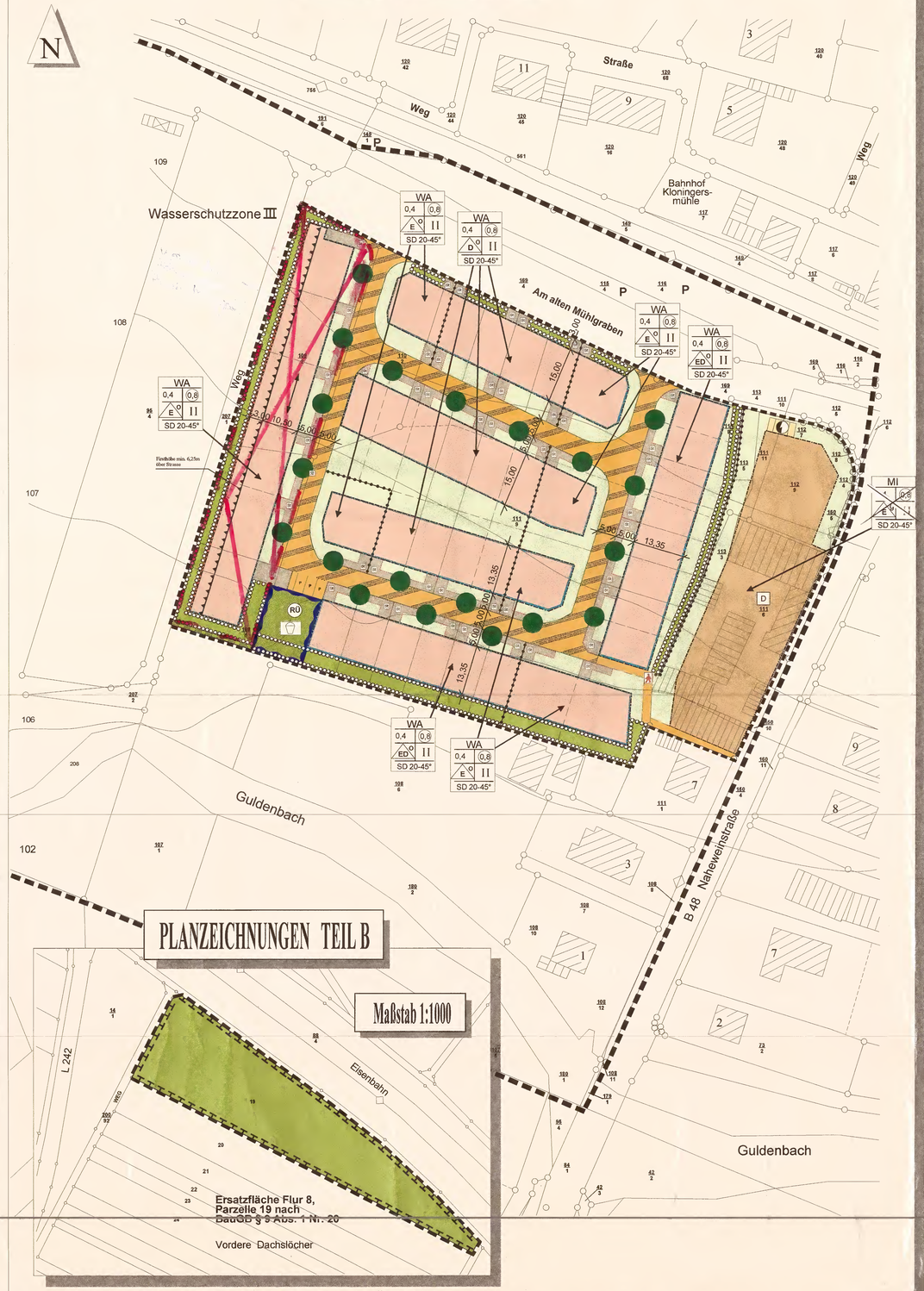
5. Einfriedungen der Grundstücke (die von Süden erschlossen werden) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn Hecken verwendet werden. Ansonsten sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 0,80 m zulässig. Hierbei müssen vorwiegend naturbelassene Holzzäune oder Hecken verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB und Hinweise

1. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sind zu berücksichtigen.

2. Werden Altlasten gefunden, so ist dies der Bezirksregierung Koblenz zwecks Fortschreibung des Abfalldeponiekatasters mitzuteilen.

PLANZEICHNUNGEN TEIL A



PLANZEICHNUNGEN TEIL B

Maßstab 1:1000

LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle einheitlich rechtsverbindlichen Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Zulässig sind:
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- E — nur Einzelhäuser
- D — nur Doppelhäuser
- g — geschlossene Bauweise
- SD — Satteldach
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- Immissionsschutzlinie gemäß Lärmgutachten gem. 7.1

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- öffentlicher Fußweg
- SI — Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

Flächen für Versorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Grundstück für Versorgungsanlagen
- Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Nicht überbaubare private Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentlicher Spielplatz

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 BauGB)

- RÜ — Regenrückhaltung

Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, §9 Abs.6 BauGB)

- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl — Geschossflächenzahl
Bauweise — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Dachform, zulässiger Bereich der Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Geplante Grundstücksgrenzen — 5.25 — Maßangaben, in m
- Vorhandene Grundstücksgrenzen — 180.60 — bestehende Höhen, über NN
- 49/3 — Flurstücksnummer — 180 — Höhenlinie

RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132); in der derzeit geltenden Fassung.

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. März 1995 GVBl. S. 19, BS 213-1); in der derzeit geltenden Fassung.

4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.Januar 1994 (GVBl. S.153); in der derzeit geltenden Fassung, insbesondere die §§ 24 bis 27

5. Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (GVBl. S. 889); in der derzeit geltenden Fassung, insbesondere die § 8a bis 8c.

6. Landespflegegesetz (LPflG) vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70); in der derzeit geltenden Fassung, insbesondere die §§ 1,2,3,17.

7. § 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), in derjetzigen geänderten Fassung.

8. § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I.S. 205).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat am 21.01.1998 gemäß §2 (1) u. (4) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Langenlonsheim, den 11. NOV. 1998 (Die Bürgermeisterin)

2. Öffentliche Auslegung:
Der Gemeinderat hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 09. JULI 1998 in der Zeit vom 27. JULI 1998 bis einschließlich 27. AUG. 1998 nach § 3 (2) BauGB ausgelegen. 27. JULI 1998
Langenlonsheim, den 11. NOV. 1998 (Die Bürgermeisterin)

3. Satzungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat am 08. OKT. 1998 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Langenlonsheim, den 11. NOV. 1998 (Die Bürgermeisterin)

4. Anzeige / Genehmigung:
Gehört zum Bescheid vom ..... Az. ..... Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung im Sinn des §10 (3) BauGB geltend gemacht.
Bad Kreuznach, den ..... (Die Kreisverwaltung)

5. Ausfertigung:
~~Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens gemäß §10 BauGB wird der~~ Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachunggemäß §10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Langenlonsheim, den 12. NOV. 1998 (Die Bürgermeisterin)

6. Inkrafttreten:
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 18. NOV. 1998
Langenlonsheim, den 18. NOV. 1998 (Die Bürgermeisterin)

LAGE DER PLANUNGSGEBIETE

08.10. 1998	SATZUNGSBESCHLUSS
09.07. 1998	ENTWURF UND OFFENLAGE BESCHLUSS
16.04. 1998	ENTWURF I
16.02. 1998	VORENTWURF

M 1:500
50 m

N

ORTSGEMEINDE
LANGENLONSHEIM
Änderung des Bebauungsplanes
" SPORTZENTRUM "

Im Auftrag:

innoplan GmbH
Mannheimer Strasse 69
55543 Bad Kreuznach

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

gutschker & dongus
Landschaftsplanung
J. Gutschker, Dipl.-Ing (FH)
L. Dongus, Dipl.-Ing (FH)
Bahnhofstraße 9
55571 Odernheim
Tel. 06755 / 90020
Fax 06755/ 96019

ARCHITEKTURBÜRO
+ STADTPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA
DWB
WINFRIED
MANNERT
TELEFON 0671 / 3 20 36
TELEFAX 0671 / 3 20 39
MANNHEIMER STRASSE 69
55545 Bad KREUZNACH