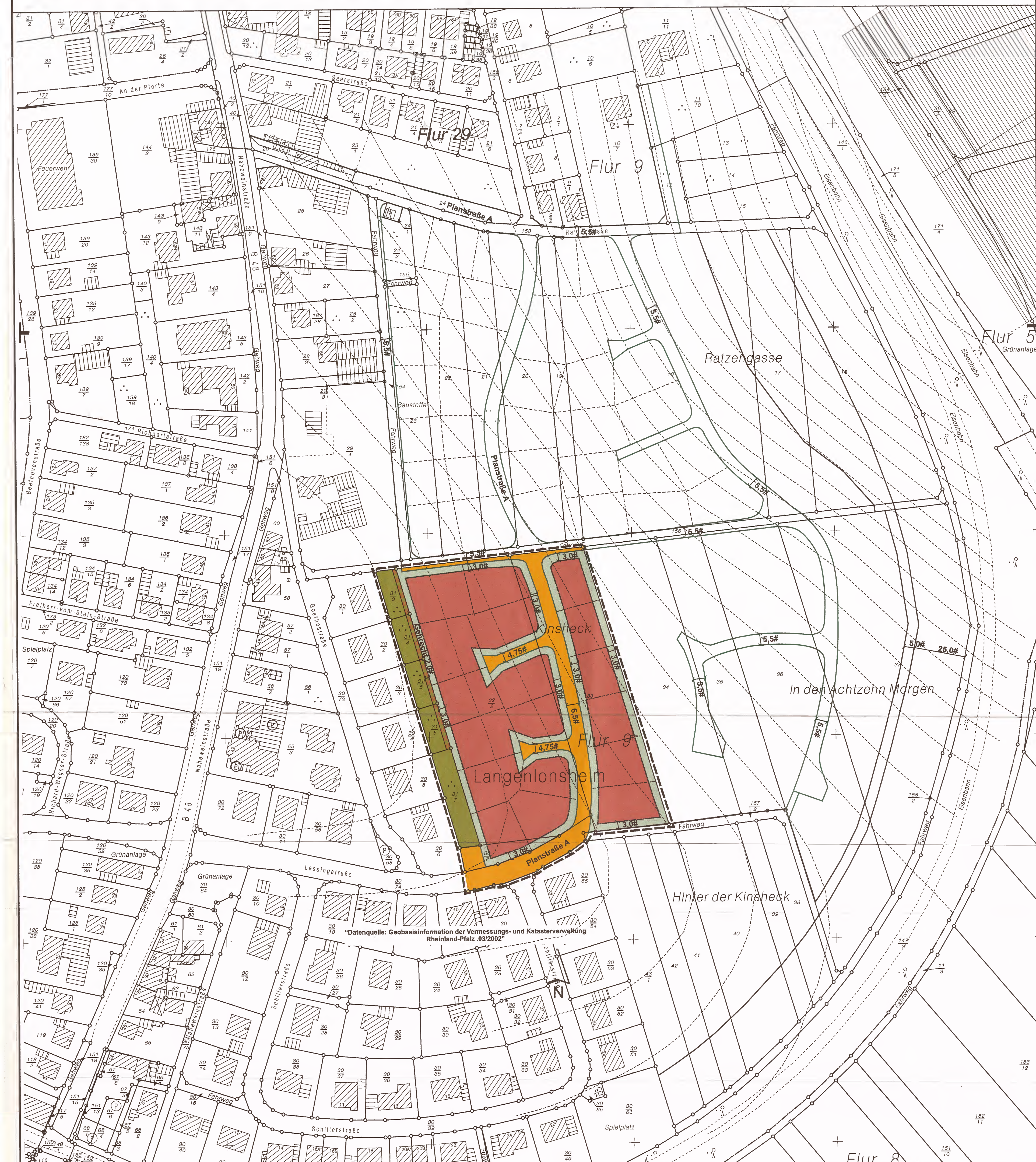


Ortsgemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan, Teilgebiet "Kinsheck, Ratzengasse, In den Achten Morgen", Flur 9 und 29

M. 1:1.000



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahme: Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwertungen und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

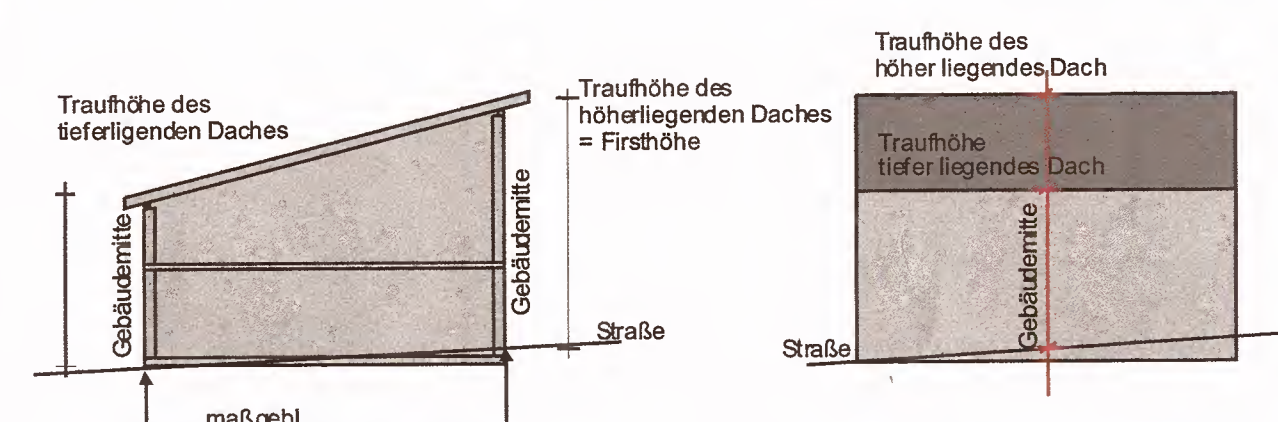
2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches max. 5,00m und des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie sind zu messen in jeweiliger Gebäudemitte gegen nachstehender Abbildung über angrenzendem Straßenniveau.



Bei Gebäuden mit anderen Dachformen wird keine Traufhöhe festgesetzt.

2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf max. 8,50m betragen. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudeinie über gewachsenem Erdbreich.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudeinie über gewachsenem Erdbreich und bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Nebenanlagen und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO -

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten vorderen Baugrenze bzw. deren gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, unzulässig.

Im Übrigen sind Nebenanlagen i.S. 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind überdachte, wandlose Stellplätze. Diese unterliegen keiner Standorteinschränkung auf dem Baugrundstück.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

* Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seltensraum der Erschließungsstraßen sind insgesamt 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Arten aus der Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Standorte sind im Rahmen der noch ausstehenden Straßenplanung festzulegen.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

* Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Vorgarten (Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude) eines Baugrundstückes mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Charakters bzw. einer möglichst harmonischen Außenwirkung sollte der Baum jedoch möglichst in der Mitte der Grundstücksgrenze und in einem Abstand von 3,0 bis 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten vorzugsweise aus der Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind möglichst alte Regionalarten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x v., Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe mind. 160-180 cm.

Hinweis:

Pflanzenlisten, weitere Mindestqualitäten für Bepflanzungen sind dem Umweltbericht, Kap. 12 (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

7. Zuordnung der Festsetzungen für Ausweich- bzw. Ersatzmaßnahmen - § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB:

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich sowie alle sonstigen Festsetzungen oder Vereinbarungen, die dem Ausgleich dienen, werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

- Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 19,08 %
- Anteil private Grundstücke: 80,92 %

8. Private Grünflächen „Eigentümern“ - § 9(1) Nr. 15 BauGB -

Zweckgebundenen bauliche Anlagen (Garten-/Gerätehäuser o.ä.) sind zulässig.

9. Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1) Nr. 26 BauGB -

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu düden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenverfö vorbehalten.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - § 9(1) Nr. 24 BauGB -

Das Plangebiet befindet sich gem. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Innenwohnbereiche müssen Fenster gem. der Tabelle 9 der DIN 4109 ein bewertes Schalldämmmaß von R_w = 35 bis 39 dB aufweisen (entspricht Fenster der Schallschutzklasse III).

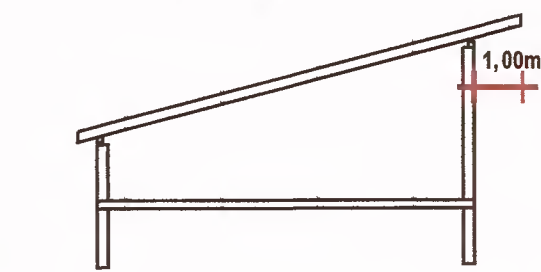
Für Schlafräume sind entsprechende Be- und Entlüftungsanlagen (z.B. Wandlüfter) einzubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBAO -

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°.

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf der Dachüberstand am First max. 1,00m, gemessen in der Horizontalen, betragen.



2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden und bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen, gärtnerisch als Ziel- und/ oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzte Anteil der Vorgartenebereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3. Einfriedungen

Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 1,00m hoch sein. Bezugsfläche ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Vorschriften der Rechtsverordnungen sind zu beachten.
- Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Die Brauchwassernutzung ist den Verbandsgemeinde-Werken anzuzeigen. Es entsteht eine Gebührenpflicht. Die satzungsmäßigen Regelungen sind zu beachten.
- Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird hingewiesen. Der Umweltbericht wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kulturmittelanlagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gebölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"; zulässig sind allenfalls "schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"
- Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleiben und zu lagern. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten. Es sollte geprüft werden, ob Erdaustrub aus anfallenden Bauarbeiten zur gründermischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnähe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
- Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, die unter folgender Adresse abgeufen werden können:
[http://www.luw.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Veroeffentlichungen/...](http://www.luw.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Veroeffentlichungen/)

PLANZEICHEN

ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 4 und 23 BauNVO
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Eigentümern § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Eigentümern § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung

NACHRICHTLICH

- Höhenlinien

OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 486).
- Landesbaudordnung für Rheinland-Pfalz (LBAO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 93 vom 16.12.1990 (BGBl. Jahrb. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 5 G. v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106).
- § 60 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Art. 2 G. v. 27.6.2012 (BGBl. I S. 1421).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), geändert durch Art. 2 G. v. 17.8.2012 (BGBl. I S. 1725).

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 14.04.2011

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 01.09.2011 in der Zeit vom 24.10.2011 bis einschließlich 24.11.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen.

Der Ortsbürgermeister

2. Offenlage

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 26.01.2012 in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 12.04.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausliegen.

Der Ortsbürgermeister

3. Offenlage

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 19.04.2012 in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 12.06.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausliegen.

Der Ortsbürgermeister

4. Offenlage

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 18.10.2012 in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschließlich 14.12.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausliegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 13.12.2012 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03.04.2014 die Teilkraftsetzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Langenlonsheim, den 04.04.2014

Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 18.04.2014