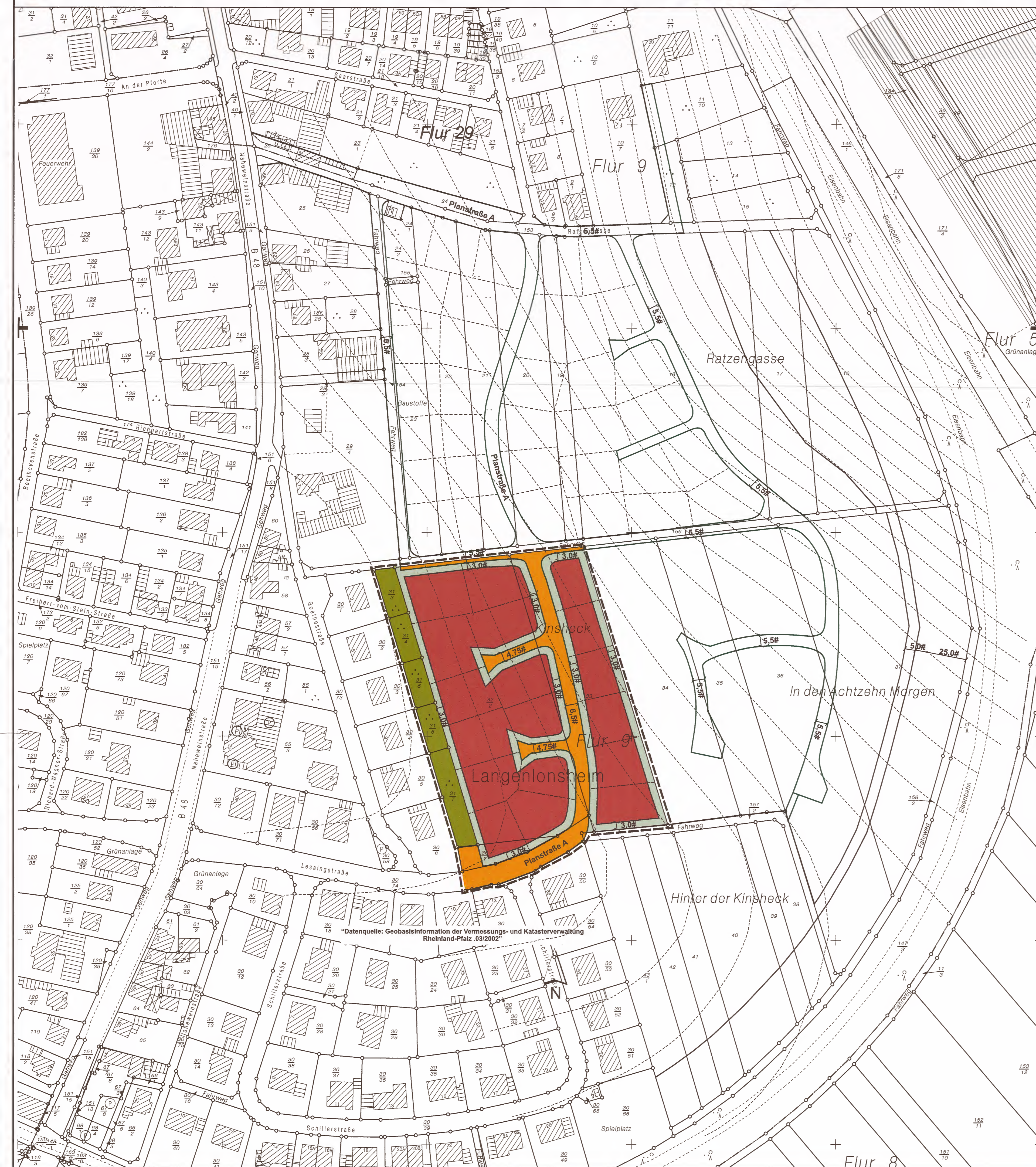


Ortsgemeinde Langenlonsheim

1. Bebauungsplanänderung, Teilgebiet "Kinsheck, Ratzengasse, In den Achtzehn 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: können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

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

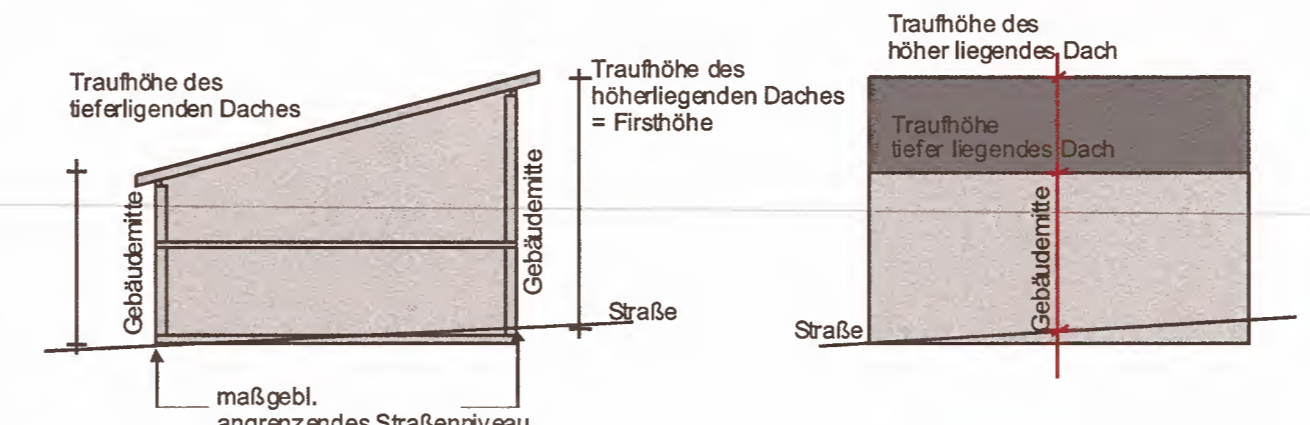
2. Maß der baulichen Nutzung

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 gem. 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 Erreich.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Firsthöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudeinie über gewachsenem Erreich 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 Straßengrenzlinie 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 Seitenraum 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.

Außerdem sind im Rahmen 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 Laubbau 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 Grundstücksbreite und in einem Abstand von 3,0 bis 5,0m 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 Regionalsorten 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 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen - § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135a 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 „Eigentümergeärten“ - § 9(1) Nr. 15 BauGB -

Zweckgebundenen baulichen Anlagen (Garten-/Garthäuser 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 dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßentwurf vorbehalten.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - § 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 8 der DIN 4109 ein bewertetes 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 LBauO -

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten 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 Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Der nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzte Anteil der Vorgartenbereiche (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 Straßengrenzlinie, dürfen max. 1,00m hoch sein. Bezugsebene 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 Festsetzung Charakter

- 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-Verken anzuzeigen. Es entsteht eine Gebührenpflicht. Die satzungserrechtlichen 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 Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"; zulässig sind allenfalls "schonende Form- und Pflegeschnitte 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 Verrichtung 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 Erdraub aus anfallenden Bauarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnah Verwendungsöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG).
- 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 Radonanlagen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, die unter folgender Adresse abgerufen werden können:
<http://www.luwg.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 Straßenverkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Eigentümergeärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung 3,0#

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 Artikel 6 G.v. vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 172)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 G.v. vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch Artikel 1 G.v. vom 15.08.2015 (GVBl. S. 77)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 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. 421 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I 1474)
- § 5 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. S. 283)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), geändert durch Art. 76 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- § 17 des Gesetzes über die Umwelterklärungsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Art. 93 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I 1474)
- § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), geändert durch Art. 421 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I 1474)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 17.09.2015
Der Ortsbürgermeister
-gez.- DS-
(Wael)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschließlich 15.09.2016 nach § 13 BauGB stattgefunden.
Der Ortsbürgermeister
-gez.- DS-
(Wael)

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 25.03.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
-gez.- DS-
(Wael)

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausfertigt. Die ostfällige Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Langenlonsheim, den 22.03.2016
Ort, Datum
-gez.- DS-
(Wael)
Unterschrift (Amtsbezeichnung) Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 01.04.2016
Verantwortlich für die Ausfertigung:
Ortsbürgermeister
Langenlonsheim, den 22.03.16
Verbandsgemeinschaftsverwaltung
Langenlonsheim
Im Auftrag
Wael