

"Hammelsberg"; 1. vereinfachte Änderung M 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) BauGB

A Ordnung der Bebauung und Baugestaltung

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

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.3 Höhenlage der Gebäude
 Bezugsebene:
 Die Bezugsebene ist die mittlere Höhenlage der Straße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.
 Traufhöhen:
 Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut bis zur Bezugsebene gemessen.
 Folgende maximale Traufhöhen sind zulässig bei einem Abstand der Baulinie zur Straße von
 - bis zu 10,00 m mit max. 8,00 m
 - bis zu 15,00 m mit max. 9,00 m
 - bis zu 20,00 m mit max. 10,00 m.

1.4 Zahl der Vollgeschosse
 Es werden insgesamt je zwei Vollgeschosse zugelassen.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9(1) BauGB
 Es werden je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

1.6 Finstichtung
 Die Finstichtung der Hauptdachfläche ist senkrecht zur Baulinie auszurichten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) BauGB)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird östlich jeweils durch eine Baulinie und in den übrigen Richtungen als Baugrenze bestimmt. Die Abstandsflächen werden gem. der LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1998 berechnet.

3. Stellplätze / Garagen (§ 9(1) BauGB und § 12 BauNVO)
 Die Garagen sind gem. § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgartenbereich sind max. 2 Stellplätze und die Garagenzufahrt bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9(1) BauGB und § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
 Der südliche Teilbereich der Planstraße (Einfahrt in das Baugebiet bei Wendeplatz) soll eine maximale Straßenbreite von 5 m aufweisen. Die übrigen Teilbereiche (Sichtstraßen) sollen eine maximale Straßenbreite von 3,5 m aufweisen.

Die unversiegelten Randbereiche innerhalb der als Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Fläche, sind öffentliche Grünflächen. Eine bestehende Hecke im östlichen Randbereich soll durch die Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden Natursteinmauern zu beiden Seiten der Einfahrt in das Baugebiet sollen durch die Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden oder nach der Baumaßnahme gleichwertig ersetzt werden. Sicherungsmaßnahmen sind gemäß dem Geotechnischen Bericht" (Firma baucontrol) vom 11.08.2000 zu ergreifen.

6. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9(1) BauGB)
 Zur technisch festgesetzte Böschung im Bereich von Flurstück 24 ist zwischen Bebauung und Böschungsoberkante ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen oder ein Neuaufbau der Böschung durchzuführen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers oberhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verzehren und zu düden. Anstelle der Böschungen können auf den Privatgrundstücken auch Geländeterrassen mit max. 1 m hohen Absätzen angelegt werden.

B Grünordnung

1. Grünfläche (§ 9(1) BauGB)
 Die unversiegelten Randbereiche innerhalb der als Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Fläche, sind öffentliche Grünflächen. Die textlich und zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Im Falle einer Bepflanzung mit Gehölzen sind standortheimische Arten aus der Artenliste der Begründung (Anlage 1) zu wählen.

2. Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich (§ 9(1) BauGB)
 2.1 Böschung im Einfahrtsbereich des Baugebietes
 Der Bestand der Böschungsfache entlang der Straße im Eingangsbereich soll nach Möglichkeit erhalten werden. Die Böschungsfache ist durch Bepflanzungsmaßnahmen gegen Erosion zu sichern. Die obere Hangkante soll zumindest zweireihig mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Der übrige Böschungsbereich soll als extensives Grünland gepflegt werden.

2.2 Pflanzbindung im Norden des Baugebietes
 Nördlich an das Baugebiet angrenzend soll eine Hecke auf 3 m Breite aus standortheimischen Sträuchern gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Diese Hecke ist alle 10 Jahren einem Verjüngungsschnitt zu unterziehen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen. In Angrenzung an die Fläche nach § 9(1) BauGB soll ein ca. 2 m breiter Gras- und Krautsaum entwickelt werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

2.3 Baumpflanzungen
 Im Bereich der Stellplätze sind 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können in Abhängigkeit der nachfolgenden Detailplanung verschoben werden. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² freizuhalten.

2.4 Pflanzenmaterial und Durchführung
 Spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsstraßen sind die Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Es sind für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen nur standortheimische Gehölze aus der Artenliste der Begründung (Anlage 1) zu verwenden. Es sollen folgende Mindestqualitäten verwendet werden:
 - Für die Hecken und Flächenpflanzungen: Heckenleiter, Höhe 125-150 cm, ohne Ballen (H/Hei, 2xv, 125-150, oB); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen (vStr, 60-100, oB)
 Der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt 0,5 bis 1 m. Die Pflanzung ist aus unterschiedlichen Sträuchern aufzubauen, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zu pflanzen sind.
 - Für die Straßenbäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen (H, 2xv, SU 10-12, oB).

3. Pflanzbindungen im privaten Bereich (§ 9(1) BauGB)
 3.1 Auf jedem Grundstück ist im Bereich zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind auf einer Breite von mindestens 5 m auf der gesamten Länge der Baugrundstücke ein gestufter Waldrand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestände an Nadelgehölzen sind zu roden. Bestände an heimischen Gehölzen sind in die Neupflanzung zu integrieren. Die Neupflanzungen bestehen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in 5 hangparallelen Pflanzreihen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

3.3 Pflanzenmaterial und Durchführung
 Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn sind die Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Es sind für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen nur Gehölze aus der Artenliste der Begründung (Anlage 1) zu verwenden. Es sollen folgende Mindestqualitäten verwendet werden:
 - Für die Hecken und Flächenpflanzungen: Hecke/Heister, Höhe 125-150 cm, ohne Ballen (H/Hei, 2xv, 125-150, oB); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen (vStr, 60-100, oB)
 Der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt 0,5 bis 1 m. Die Pflanzung ist aus unterschiedlichen Sträuchern aufzubauen, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zu pflanzen sind.
 - Für die Einzelbäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen (H, 2xv, SU 10-12, oB).

3.4 Begrünung privater baulicher Anlagen (§ 88(1) LBauO)
 Fensterlose Wandflächenbereiche ab einer Größe von 30 m² und Carports, sind mit Kletter-Rankpflanzen zu überdecken.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
 Die Fläche soll dauerhaft offengehalten werden; ein Zuwachsen mit Gehölzen von den angrenzenden Flächen her, ist zu unterbinden. Auf dieser Fläche ist eine extensive Nutzung als Wiese sicherzustellen. Die Entwicklung als Orchideenstandort ist zu fördern. Nadelgehölze müssen gerodet werden. Ein Nährstoffeintrag ist zu unterbinden. Der bestehende Wirtschaftsweg soll als Grasweg erhalten werden.

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9(1a) BauGB i.V.m § 1a(3) BauGB i.V.m § 8a ff BNatSchG)
 Die nach § 9(1) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen sowie die auszuführenden Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 78,4 % (Verteilungsmaßstab ist die Grundstücksgröße) bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 21,6 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die Kompensationsleistungen, die aufgrund eines Bescheides "Ertelung einer Befreiung nach § 38 LPflG von § 24 Abs. 2 Nr. 9 LPflG zur Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der OG Langenthal (Bebauungsplan "Hammelsberg") vom 11.02.2000 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord notwendig werden, werden zur Kompensation der geplanten Eingriffe auf den Baugrundstücken diesen zu 100 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die Grundstücksgröße.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung
 Die Dachneigung darf zwischen 30° und 40° betragen. Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

2. Dachfarbe, Dachbegrünung
 Bei geneigten Dächern muss die Dacheindeckung mit kleinteiligem gelb-rot bis rotm bzw. rotbraunem schwarzem Material oder als Dachbegrünung erfolgen. Dächer untergeordneter Baukörper mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° sind zwingend zu begrünen.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgiebel. Anlagen die dem Umweltschutz dienen (Photovoltaik und Solaranlagen) sind als Dachaufbau zulässig.

4. Fassaden
 Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.

5. Einfriedungen
 Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig; die Ausführung kann auch als Stützmauer ausgeführt werden. Als Einfriedungen sind zulässig: naturnaher Hecken, Mauern aus Naturstein als Trockenmauern oder mit Naturstein verkleidet, Holzzäune, begrünte Drahtzäune (z.B. in Hecken integriert oder berankt). Das nördlichste Baugrundstück ist entlang seiner nördlichen Grenze von dem Grundstückbesitzer lückelos einzufrieden.

6. Mülltonnen
 Diese sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig durch eine Bepflanzung zu verdecken.

7. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstück
 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Zuwege und Erschließungsflächen dürfen nur mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden. Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zu nutzen.

8. Stellplätze
 Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen z.B. weifliges Pflaster (Fugenbreite >= 2 cm), Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB UND HINWEISE

1. Baugrund
 Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten. Insbesondere muss bei Baumaßnahmen und Erschließung auf den südlichen Grundstücken auf Flurstück 24 die Standsicherheit der angrenzenden Böschung gewährleistet werden.

2. Zisternen
 Nach § 2(2) LWG ist jeder verpflichtet den Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser, soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig verregnet bzw. versickert werden. Es wird der Bau einer Zisterne (6 bis 10 m³) empfohlen.

3. Freiflächen
 Die Bauanträge sind für die Freiflächen um eine Grünplanung und Freiflächenberechnung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen insbesondere im Bereich der Pflanzbindungen im einzelnen ausweisen soll (Pflanzplan), wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

4. Gestaltung der Privatgärten
 Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes soll auf Nadelgehölze verzichtet werden. Das Vorkommen der seltenen Orchideenart „Kleines Knabenkraut“ (Orchis morio) sollte erhalten und in den Gartenbereich integriert werden. Aus diesem Grund ist insbesondere Nährstoffeintrag auf diesen Bereichen zu vermeiden.

5. Funde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG). Archaische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

6. Einsatz chemischer Mittel
 Nach § 7 LPflG dürfen chemische Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen oder Tieren sowie Wirkstoffe, die den Naturschutz oder den Entwicklungsbau von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde eingesetzt werden. Dies gilt nicht für den Einsatz chemischer Mittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

7. Schutz angrenzender Vegetationsflächen
 Angrenzende Hecken, die Wiesfläche und der Waldrand sind nach DIN 18920 zu schützen. Die Haselnushecke entlang der bestehenden Erschließung ist rechtzeitig vor Baubeginn zurückzuschneiden und durch einen Zaun während der Baumaßnahmen zu schützen. Baumaschinen, Baustelleneinbauten, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überspannenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baumfirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

8. Bodenschutz
 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, IS. 137, BGBl. III/FNA 213-1); in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1950 (BGBl. I 1950 S. 132); in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365); in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 06. Juli 1994 (GVBl. S.171); in der derzeit gültigen Fassung.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12. März 1997 (BGBl. I S.889); in der derzeit gültigen Fassung.
- Landespflegegesetz (LPflG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36); in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), vom 15. März 1974 (BGBl. S. 721, 1193) i.d.F. vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 880); in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205); in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6); in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 20.04.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 13.06.2001 wurde dieser Entwurf von dem Ortsgemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden gem. § 4 bzw. § 2 (2) BauGB beteiligt worden sind.

Offenlage

Dieser Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.2001 bis einschließlich 06.08.2001 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 2. Juni 2001 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am 17.10.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenthal, den 2. Okt. 2001
 Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan hermit ausfertigt.

Langenthal, den 2. Okt. 2001
 Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Beschluss des Ortsgemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung wurde gem. § 10 BauGB am 1. NOV. 2004 Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Nr. 44, öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 1. NOV. 2001, in Kraft getreten.

Langenthal, den 3. NOV. 2001
 Ortsbürgermeister

Planzeichen:

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

Grundflächenzahl (GfZ) Bauliche Nutzung
 Zahl der Vollgeschosse (Zg) Geschossflächenzahl (GfZ)
 max. Zahl der Wohnungen (Wz) Bauweise

- Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 0,5 Geschosflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
 3Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3
 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

- Baugrenze
- Baulinie

- Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

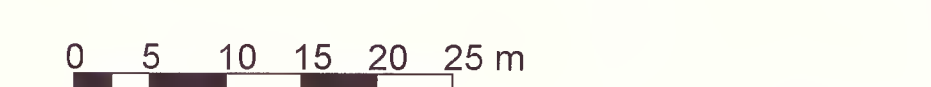
- Grünflächen
- ÖG Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Höhenlinien über NN (nachrichtlich)
- Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
- Grundstücksgrenze geplant
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern



2	Bebauungsplan	24.10.01
1	Entwurf	09.04.01

Ortsgemeinde Langenthal

Bebauungsplan für das Teilgebiet "Hammelsberg"; 1. vereinfachte Änderung

Bearbeitet	Zeichnung	Maßstab:
kg	kb	1:500

gutschker & dongus
 landschaftsarchitekturbüro

