

# Bebauungsplanänderung und -erweiterung der Ortsgemeinde SCHMITTWEILER

Teilgebiet "Wingertsberg - Herrenweiher - Hasenacker", Flur 0, 4 M. 1:1.000

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet (WA). Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO -  
Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO -

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Baugebiet „B1“ nicht mitzurechnen, im Baugebiet „B2“ zu 33 1/3% mitanzurechnen (§ 19(4)Satz3 BauNVO).

Geschossflächenzahl (GFZ) - § 20(2) BauNVO -

Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im Baugebiet „B1“ mitzurechnen (§ 20(3) BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse - § 20(1) BauNVO -

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise - § 9(1)2 BauGB i.V.m. 22(2) BauNVO -

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen - § 9(1)4 i.V.m. § 14 (1) BauNVO -

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von 5.0m zur Straßenbegrenzungslinie und 3.0m zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlage - § 9(2) BauGB -

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit max. 0,80m festgesetzt. Diese Höhe ist über der Straßenhöhe in Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie messen.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25a BauGB -  
Auf dem Baugrundstück

Auf jedem Grundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. In jedem Vorgarten ist mind. 1 kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.

Auf privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Grünland ist durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen in variablem Abstand insgesamt 5 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Beidseits des Hertelbaches ist ein jeweils 3.00m breiter Uferstreifen der freien Entwicklung zu überlassen und zu pflegen. Abgrabungen oder Aufschüttungen innerhalb dieser Streifen sind unzulässig. Zusätzlich sind 5 Weidengebüsche im variablen Pflanzabstand im Uferbereich zu pflanzen.

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen. Vorzugsweise sind Pflanzen aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Alnus glutinosa (Schwarzalder), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume incl. Schalenobst: StU ab 7cm

Prunus domestica (Zwetschke), Malus domestica (Apfel), Pyrus domestica (Birne), juglans regia (Walnussbaum)

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Acer campestre (Feldahorn), Betula verrucosa (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holz-Apfelbaum), Pyrus pyraster (Wildbirne), Prunus avium (Wildkirsche), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr., Höhe: 70-90 cm

Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BAUGB I.V.M. § 88(1) LBAUO -

Dachneigung, Dacheindeckung

Die Dachneigung darf 10° - 40° betragen. Von der festgesetzten Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkliges Satteldach unter Beachtung der max. Dachneigung.

Der Bau eines Kniestockes ist nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer max. Höhe von 0,75m zulässig.

Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.

Einfriedungen

Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedung max. 1.00m hoch sein.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Änderungs- und Erweiterungsbeschluss vom 05.12.2001

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 03.03.2002 in der Zeit vom 27.05.2002 bis einschließlich 27.06.2002 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 03.04.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 03.04.2003

Ausfertigungsvermerk:

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Schmittweiler, den 24.03.2003

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) 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 von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

## HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschichten, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Im 10m-Bereich parallel zum Graben (Gewässer III. Ordnung) ist bei (Bau)Maßnahmen nach § 76(6) Landeswassergesetz (LWG) das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Sonstige Anlagen im 10m-Bereich bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76(1) LWG.

## PLANZEICHEN

- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Private Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“
- Gewässer III.Ordnung (Hertelsbach), nachrichtlich

