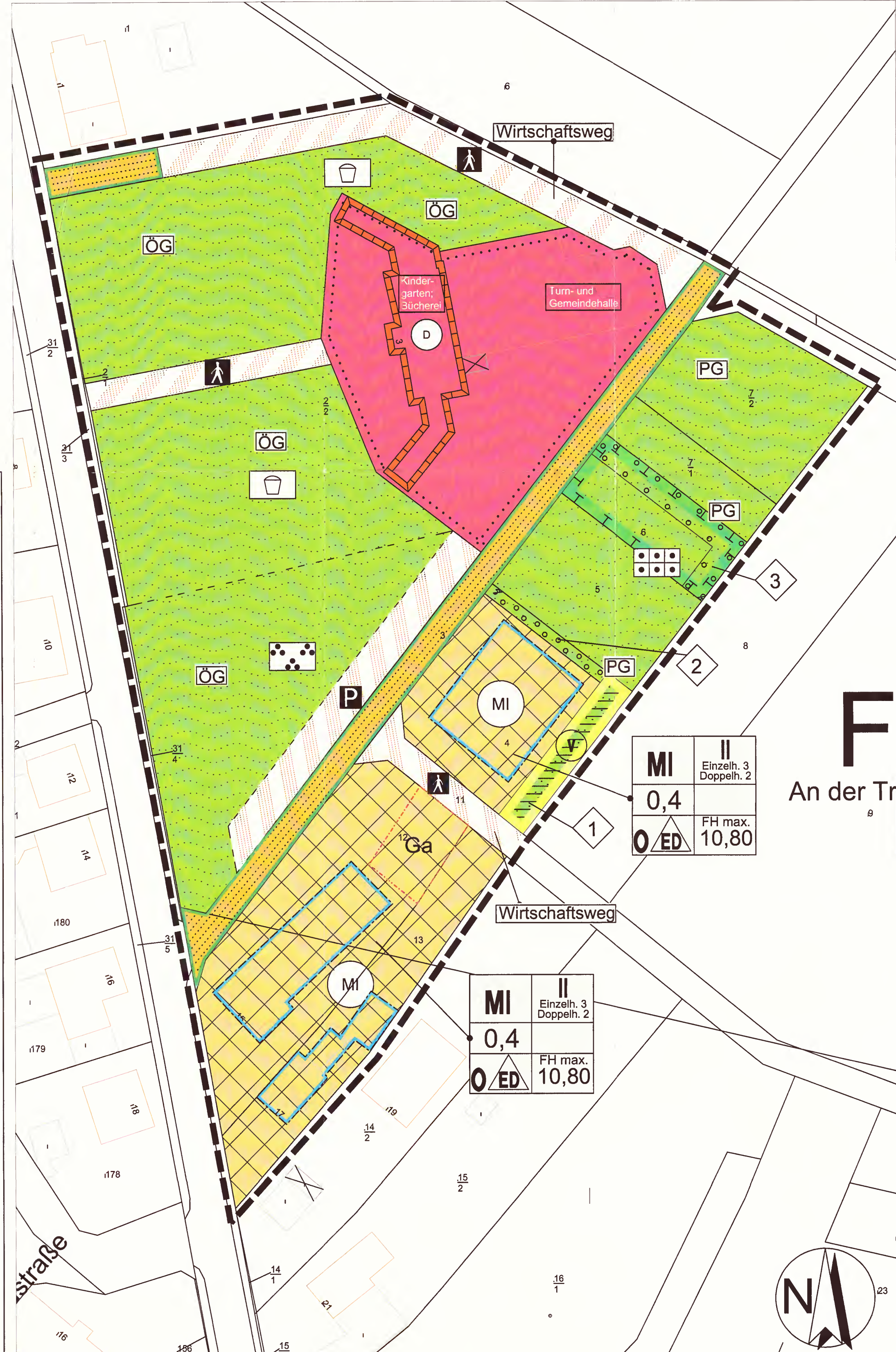


Bebauungsplan "Umfeld Semendishalle" Flur 8



Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nur zulässig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe (§ 1 (4) BauNVO).

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Alle Ausnahmen, die in dem Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt (§ 16 (2) BauNVO).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in Satz 1 § 19 BauNVO genannten Anlagen wird ausgeschlossen (§ 19 (4) BauNVO).

Bemessungsgrundlage der Firsthöhe

Bezugsebene:
 Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, am höchsten Geländeanschnittspunkt (§ 18 (1) BauNVO).

Firsthöhe:
 Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höchsten, waagrechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachstuhl) bis zur Bezugsebene gemessen (siehe Anlage Begründung).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) BauNVO).

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
 Anfallendes Regenwasser von Versiegelungsflächen soll in der festgesetzten Fläche zurückgehalten werden. Diese ist naturnah anzulegen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird das Flurstück 6, Flur 8, Seesbach, festgesetzt (Maßnahme „3“). Auf dem gesamten Flurstück sind vorhandene Nadelbäume zu entfernen. Darüber hinaus kann eine Gartennutzung beibehalten werden.

Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Auf den Flurstücken 11 und 12 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließung von Flurstück 4 festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 Auf den festgesetzten Flächen (1 bis 3) sind als Pflanz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:
Fläche 1: Die Regenrückhaltegrube ist mit standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) zweireihig als durchgängige Hecke entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche 2: Zur Abgrenzung des Grundstückes zur Landschaft wird am nordöstlichen Rand von Flurstück 4 eine zweireihige Hecke angelegt. Hierzu sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche 3: Entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze sind zweireihig Baum und Strauchhecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben vorzunehmen. Bezüglich der Anlage und Pflege sind die Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbereiches zu berücksichtigen.

Mindestpflanzqualität bei Heckenpflanzungen: Hecke/Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm für Bäume; verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm für Sträucher.
Mindestpflanzqualität bei Obstbaumpflanzungen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm. Für die Sträucher sind Pflanzen einer Art jeweils in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand in den Hecken und Flächenpflanzungen beträgt ca. 1 m. Aus der nachfolgenden Liste sind bei einer Bepflanzung die Gehölze auszuwählen:

- | | | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Bäume: | Feldahorn | Sträucher: | Roter Hartiegel |
| <i>Acer campestre</i> | <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Corylus avellana</i> |
| <i>Betula pendula</i> | <i>Carpinus betulus</i> | <i>Ilex aquifolium</i> | Stechpalme |
| <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Fraxinus excelsior</i> | <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Malus sylvestris</i> | <i>Populus tremula</i> | <i>Lonicera xylosteum</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Prunus avium</i> | <i>Quercus petraea</i> | <i>Rhamnus frangula</i> | Heckenkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | <i>Sorbus aria</i> | <i>Rhamnus cathartica</i> | Faulbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Prunus spinosa</i> | Kreuzdorn |
| <i>Tilia cordata</i> | | <i>Rosa canina</i> | Schlehe |
| | | <i>Salix caprea</i> | Hundsrose |
| | | <i>Sambucus racemosa</i> | Salweide |
| | | <i>Sambucus nigra</i> | Traubenholunder |
| | | <i>Viburnum lantana</i> | Holunder |
| | | | Wolliger Schneeball |

Pflanzvorschläge für die Fassadenbegrünung finden sich im Umweltbericht. Bei der Verwendung von Obstbäumen soll auf alte, regionaltypische Sorten zurückgegriffen werden.
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 Der Bestand an standortheimischen Laubbäumen im Geltungsbereich ist zu erhalten oder bei Abgang durch 2 Neupflanzungen zu ersetzen.

Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)
 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen 1, 2 und 3 nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB werden zu 100 % als Ausgleich für die Bauflächen in Flurstücksnummer 4 festgesetzt.
Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBO)

Garagen, Stell- und Lagerflächen sind im straßenzugewandten Bereich unzulässig. Diese sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 Die Zuwege, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. in wassergebundener Form, Schotterterrassen, versickerungsfähiges Pflaster etc.) befestigt werden.
 Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptanlagen 38° bis 45°. Die Dächer der Hauptanlagen müssen mindestens zwei Traufen besitzen.
 Zur Dachbedeckung sind nur schwarzes, kleinformatives Material (Ziegel), Gründächer, Solarzellen oder Kombinationen aus diesen Materialien zulässig.

Fassaden sind in Sichtmauerwerk, mit Schiefer verkleidet, verputzt oder in Holz auszuführen. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Unzulässig sind grelle Fassadenfarben.
 Einfriedungen sind straßenseitig nur bis max. 0,8 m Höhe zulässig. In diesem Bereich dürfen als Einfriedungen Hecken, Holzzäune, in Hecken integrierte Drahtzäune oder Mauern aus Naturstein verwendet werden.
 Für Einfriedungen der straßenabgewandten Seiten sind alle Einfriedungen bis auf Mauern zulässig.
 Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.
 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal
 Das ehemalige Schulgebäude mit Anbauten, ohne Turn- und Gemeindehalle, wird von der Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal eingestuft. Das förmliche Unterschutzstellungsverfahren ist eingeleitet.

Hinweise

Baugrund
 Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.
Funde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPRIG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPRIG). Archaische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.
Schutz angrenzender Vegetationsflächen
 Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

Grenzabstände für Bepflanzungen
 Bei Bepflanzungen ist das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen.
Umweltbericht
 Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des Umweltberichts zu berücksichtigen.
Regenwasser
 Nach Landeswassergesetz (§ 2 WHG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers soll vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans unberührt. Bekannte Leitungsstrassen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs von Deutsche Telekom AG T-Com, VG-Werke und RWE Rhein-Ruhr Netzservice.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung mit der Neufassung des Baugesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 S. 132); Änderung durch Art. 3 G v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 12.11.98 (GVBl. S.365); zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 04. April 2002 (BGBl. I 2002, 1193); geändert durch Art. 5 G v. 24.6.2004 (BGBl. I 1359).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S.387).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), vom 28. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 4.10.2002, S.3830); (vorherige Änderungen BGBl. I 21.8.2002, S. 3322; 11.9.2002, S. 3622; 25.11.2003, S. 2304; 6.1.2004, S. 2).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 15. September 2001 (BGBl. I S. 2350); zuletzt geändert durch Art. 2 des G. v. 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6); in der derzeit gültigen Fassung.

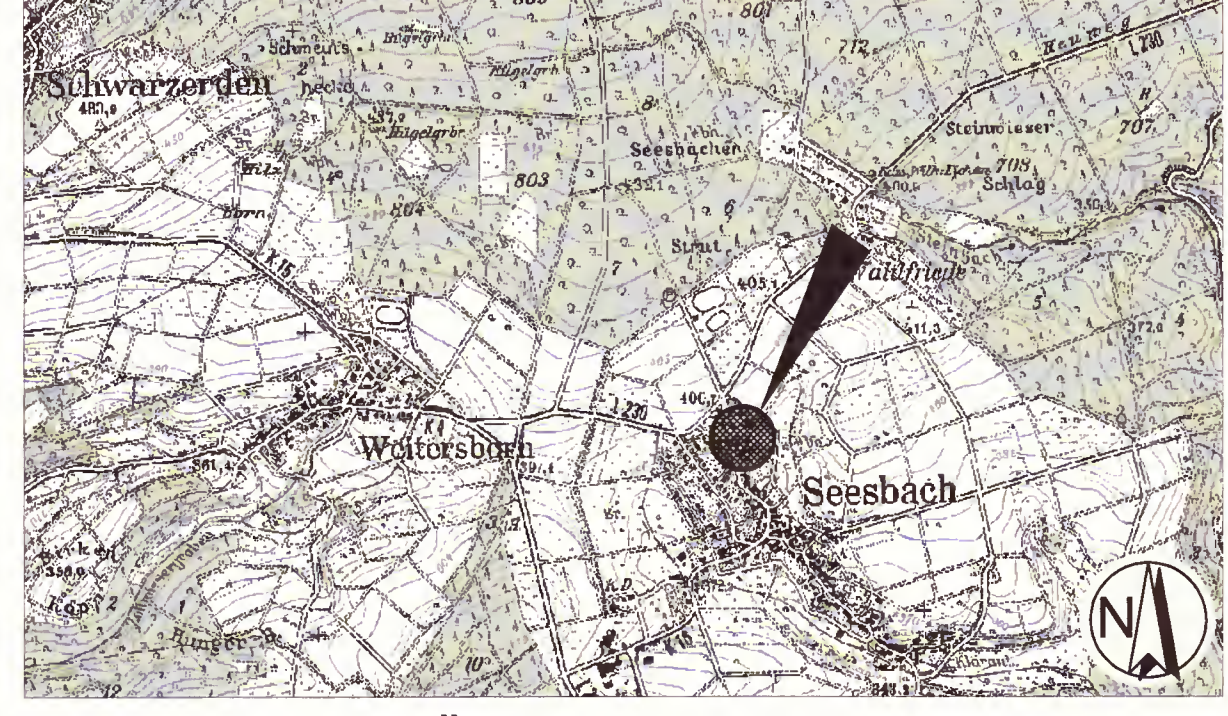
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	vom	07.03.2005
Bekanntmachung	am	16.02.2006
Offenlage gem. § 11 BauGB	vom	18.02.2006
	bis	18.03.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	02.12.2006
Ausfertigungsvermerk		
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		
Seesbach, den 23.04.2009		
Ulrich, Ortsbürgermeisterin		
In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB		
am	-7. Mai 2009	

Planzeichenerklärung nach der PlanZV 1990

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	max. Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl	Bauweise	
Für Einfriedungen der straßenabgewandten Seiten sind alle Einfriedungen bis auf Mauern zulässig.		
Nr. 1. Art der baulichen Nutzung	Mischgebiete	
Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf 2 und in Doppelhäusern auf 3	
Nr. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Offene Bauweise	
Nr. 4. Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für Gemeinbedarf	
Nr. 6. Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	
Nr. 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Umgrenzung von Flächen für Versickerung	
Nr. 9. Grünflächen	Grünflächen	
Zweckbestimmung:	Parkanlage	
Nr. 13. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Nr. 15. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	

Hinweis:
 Das amtliche Kataster dient lediglich als Orientierungshilfe.
 Für Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.



Übersicht 1:25.000

3	02.12.2006	Bebauungsplan
2	16.06.2006	Entwurf
1	07.06.2006	Vorentwurf

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Seesbach für das Teilgebiet "Umfeld Semendishalle" Flur 8

Ortsgemeinde Seesbach

Bearbeitet:	Zeichnung:	Blatt:	Maßstab:	1 : 500
Jg	cw	2		