

Bebauungsplanänderung

der Ortsgemeinde Simmertal

für das Teilgebiet

"Zwischen der B 421 und der alten Ortslage"

Anlage

Flur 11

M.1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2212)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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 der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)

§ 8 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des **Landespflegegesetzes (LPfIG)** i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (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 Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)

§ 17 des **Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]

maximale Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
II	0,4	0,8

3. Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauGB]

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auf Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauGB]

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit maximal 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdbreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudeinnere zu ermitteln.

6. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]

Allgemein

1. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

Auf Baugrundstücken

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Baume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Baume II. Ordnung, Hei 2 x v. 125 - 150 cm

2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Baume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Baume II. Ordnung, Hei 2 x v. 125 - 150 cm

3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB

1. Im Grenzbereich zu den Gewerbeflächen sind am Parkplatz „Wandelwiesen“ 9 Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
Mindestqualität der Bäume: Baume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm

Zuordnungsfestsetzung nach § 8a BNatSchG

Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Empfehlungen

1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.

2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.

3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.

5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

7. Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfIG i. V. mit § 9 (6) BauGB

Die unter Punkt 6 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

8. Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]

8.1. Dachneigung



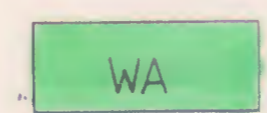
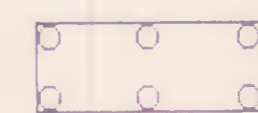

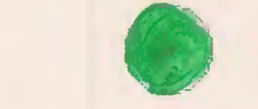

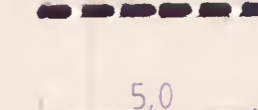




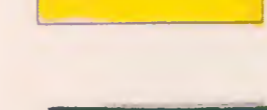



Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

8.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfIG).

PLANZEICHEN

	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	WA	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	GRZ	Grundflächenzahl		Pflanzgebot: Laubbau
	GFZ	Geschossflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	II	max. Zahl der Vollgeschosse		Vermaßung in Meter
	△E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Schwarze Linie: Kartierung
		Baugrenze		Flurgrenze
		öffentliche Verkehrsfläche		
		Straßenbegrenzungslinie		

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 22.3.1999

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 17.05.1999 in der Zeit vom 25.09.00 bis einschließlich 25.10.00 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.12.2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet

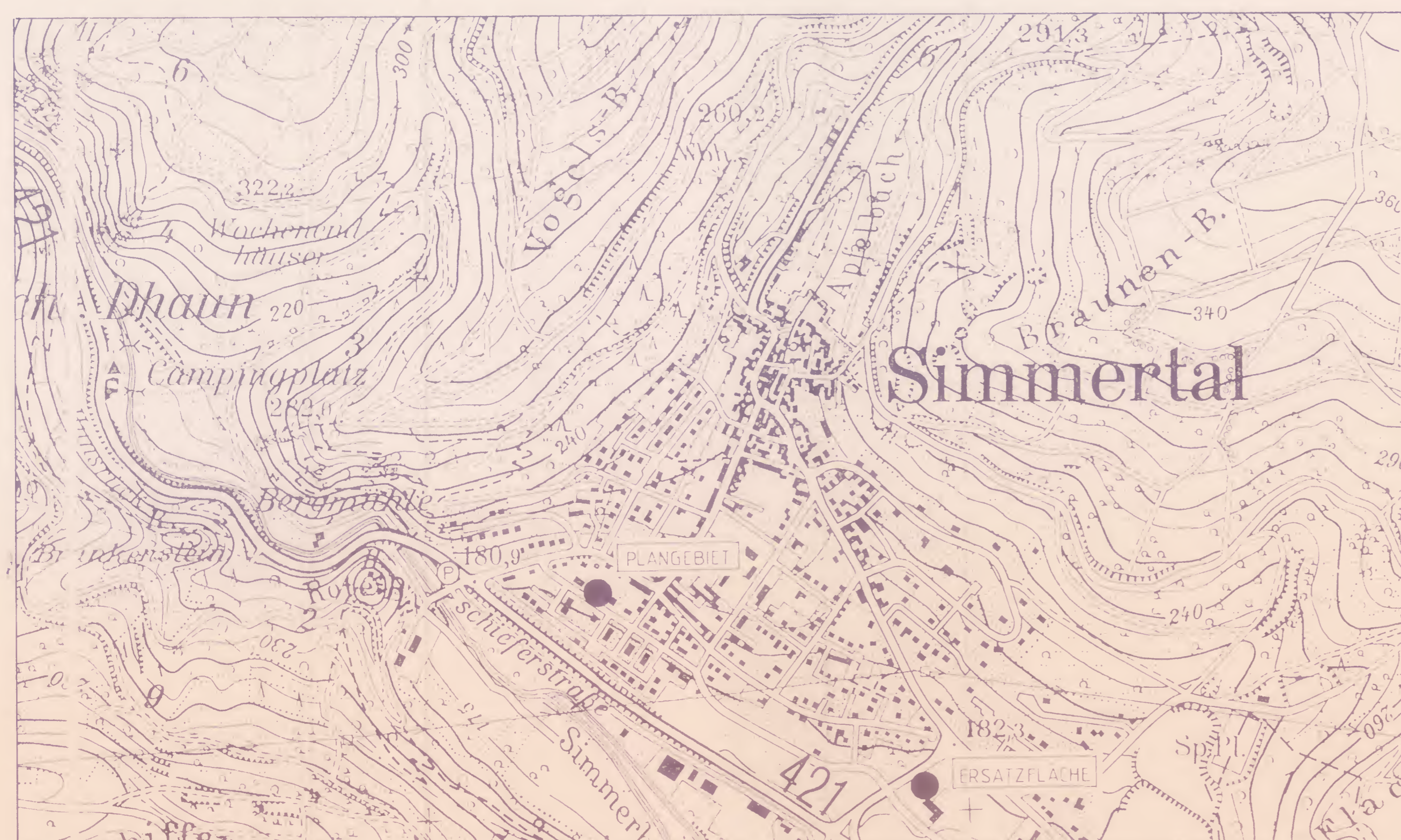
Simmertal, 11.12.2000

Ort, Datum

Ortsbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000



Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.01.01 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirch-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Simmertal, 12.01.2001

Ort, Datum

Ortsbürgermeister