

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Spabrücken für das Teilgebiet "In der Kirchgass"



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17, 18 BauNVO		
	TH	GRZ	BMZ
Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO Die nach § 8(2)3 BauNVO zulässige Nutzung sind nur ausnahmsweise (§ 1(5) BauNVO), die nach § 8(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	8,00m	0,6	7,0

Die max. Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist berg- und talwärts über dem natürlichen Gelände bzw. über neuer Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie zu messen. Für Anlagen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen höhere Schornsteine benötigen gelten die festgesetzten Höhenbeschränkungen nicht.

Ausnahmsweise ist eine Traufhöhe von 12,00 m zulässig für Hochregallager, Silos o.ä..

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14(1) und 23(5) BauNVO
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Landschaftspflegerische Festsetzungen - § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB

Die Auswahl der Sträucher und Bäume und die Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze, sowie fußläufige Wege im privaten Bereich dürfen nur mit wasser-durchlässigem Material befestigt werden, wie z. B. Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) mit Ausnahme von z. B. Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und den mit dem Wohngebäude verbundenen Sitzterrassen o.ä..

Beton- und Asphaltflächen sind nur in den Bereichen zulässig, die für einen geregelten Betriebsablauf absolut notwendig sind (z.B. Zufahrten, Stell- und Lagerflächen, Rangierbereiche etc.).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Innerhalb der Parzelle 29 ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen parallel zum Feldweg anzulegen. Pro 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. In Längsrichtung ist im Abstand von maximal 10,00 m ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Mindestens 50% der Pflanzfläche sind mit Pflanzen aus der Pflanzliste zu begrünen. Die Baumpflanzungen werden auf die o.g. Pflanzungen angerechnet.

Pro 20 m Grundstückslänge parallel zur Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche (Flur 18, Nr. 126 - Geltungsbereich B) ist als Wiesenbrache zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind in variablem Abstand insgesamt 70 (Wild-) Obstbäume zu pflanzen.

Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche im Geltungsbereich A ist parallel zur Wegeparzelle 102 eine 5-reihige Baum- und Strauchhecke anzulegen; die verbleibende Fläche ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Auf der in der Planurkunde festgesetzten Parzelle 99 (Flur 18 - Geltungsbereich C) ist das aus dem Regenrückhaltebecken abfließende Wasser breitflächig zur Versickerung zu bringen. Der Bau von bis zu 0,30 m hohen Erdwällen ist statthaft. Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind zusätzlich 5 Weidengebüsche (*Salix caprea*) mit jeweils 5 Sträuchem zu pflanzen.

Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche (Flur 18, Nr. 31/1 - Geltungsbereich A) sind im Abstand von maximal 10,00 m Einzelbäume 1. und/oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und in dieses Pflanzschema zu integrieren.

4. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9(1) Nr. 14 BauGB i.V.m. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9(1) Nr. 20 BauGB

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (topographisch günstigster Ort) wird ein Versickerungs- und Rückhaltebecken (Flur 18, Nr. 26 tw., 28 tw., 29 tw.) in Erdbauweise geschaffen. Hier ist die naturnahe Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen, deren genaue technische Ausführung in einer Detailplanung festgelegt werden muss.

Die nicht technisch genutzten und unbebauten Flächen sind mit Heckengehölzen einheimischer Baum- und Straucharten auf mindestens 50 % der Fläche zu bepflanzen.

Die gehölzfreien Bodenflächen sind mit extensiv zu pflegendem Landschaftsrasen zu begrünen.

5. Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a) Satz 2 BauGB

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 91,3 % bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 8,7 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Dachneigung

Die Dachneigung darf 10° - 38° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dacheindeckung

Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig, ausgenommen Kiesschüttungen bei Flachdächern. Dachbegrünungen sind außerdem zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen) beansprucht werden, als Grünflächen anzulegen.

Hinweise

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen.

Funde i.S.d. des § 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 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).
- § 17 des Landschaftspflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.94 (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 Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister