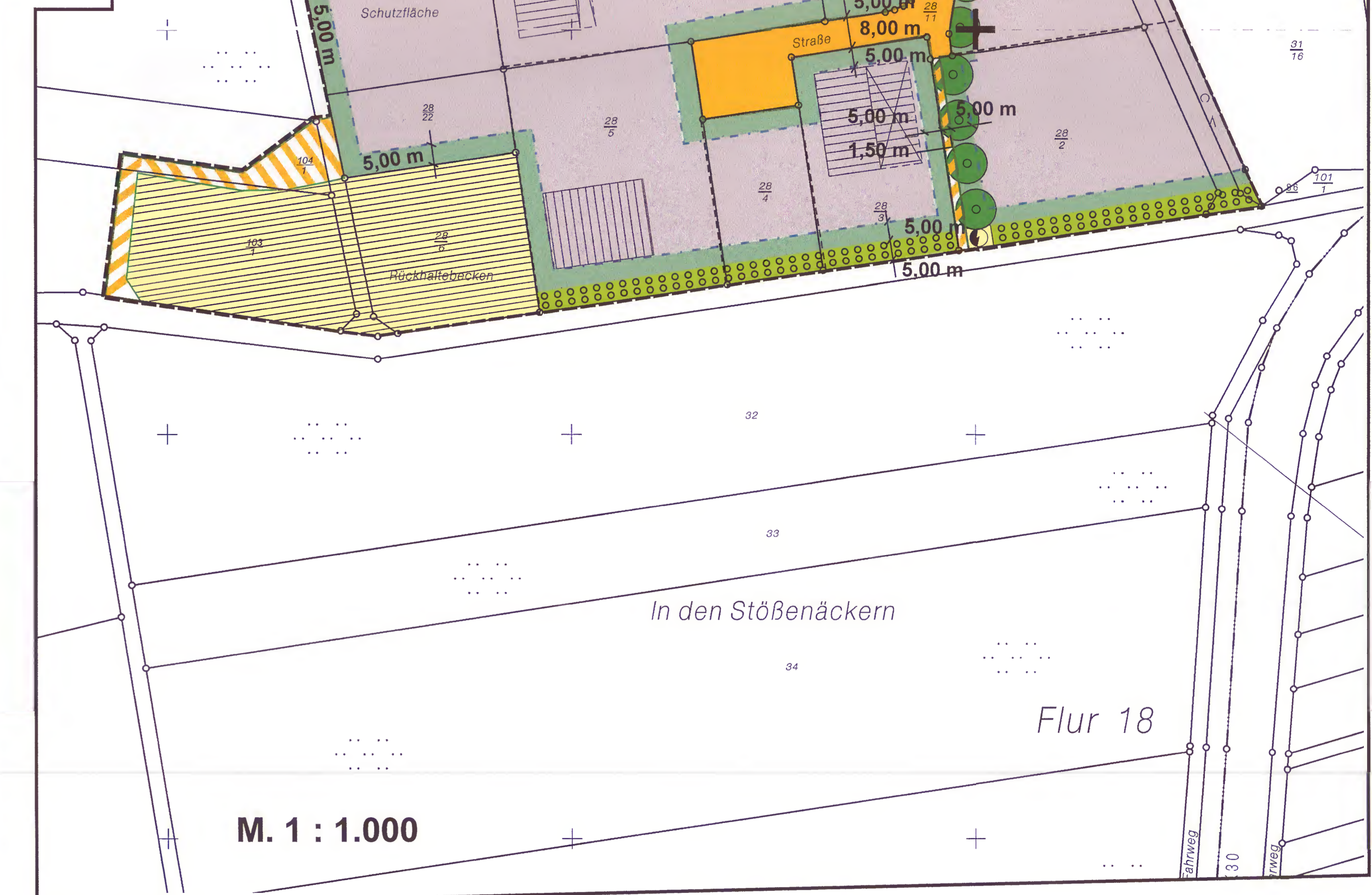
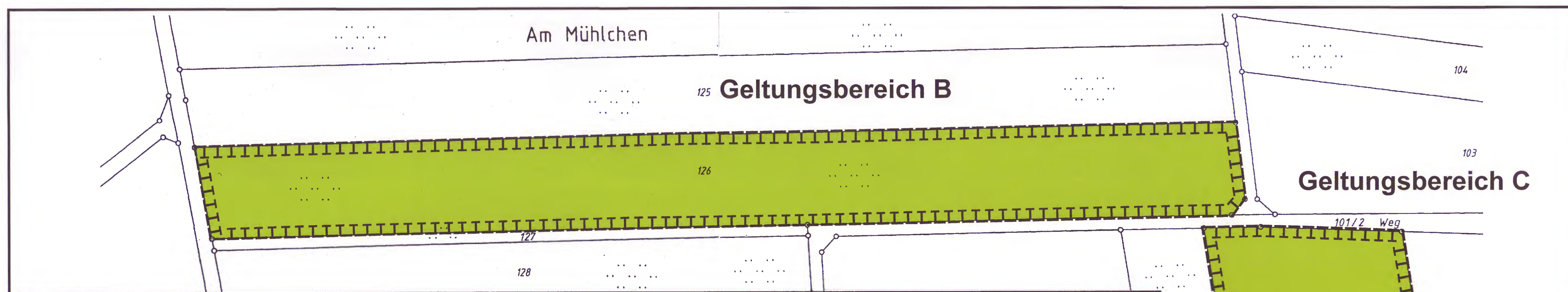
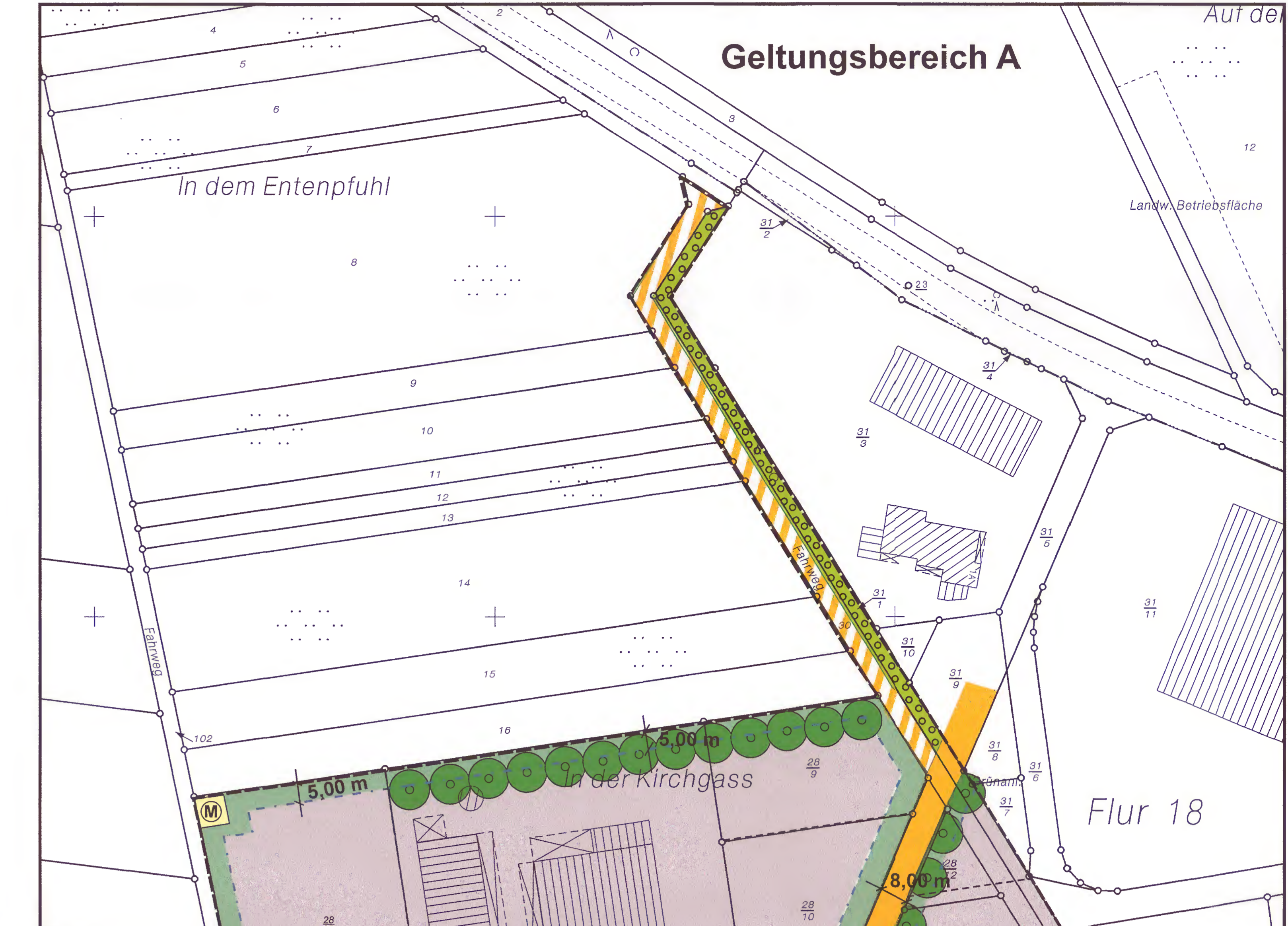
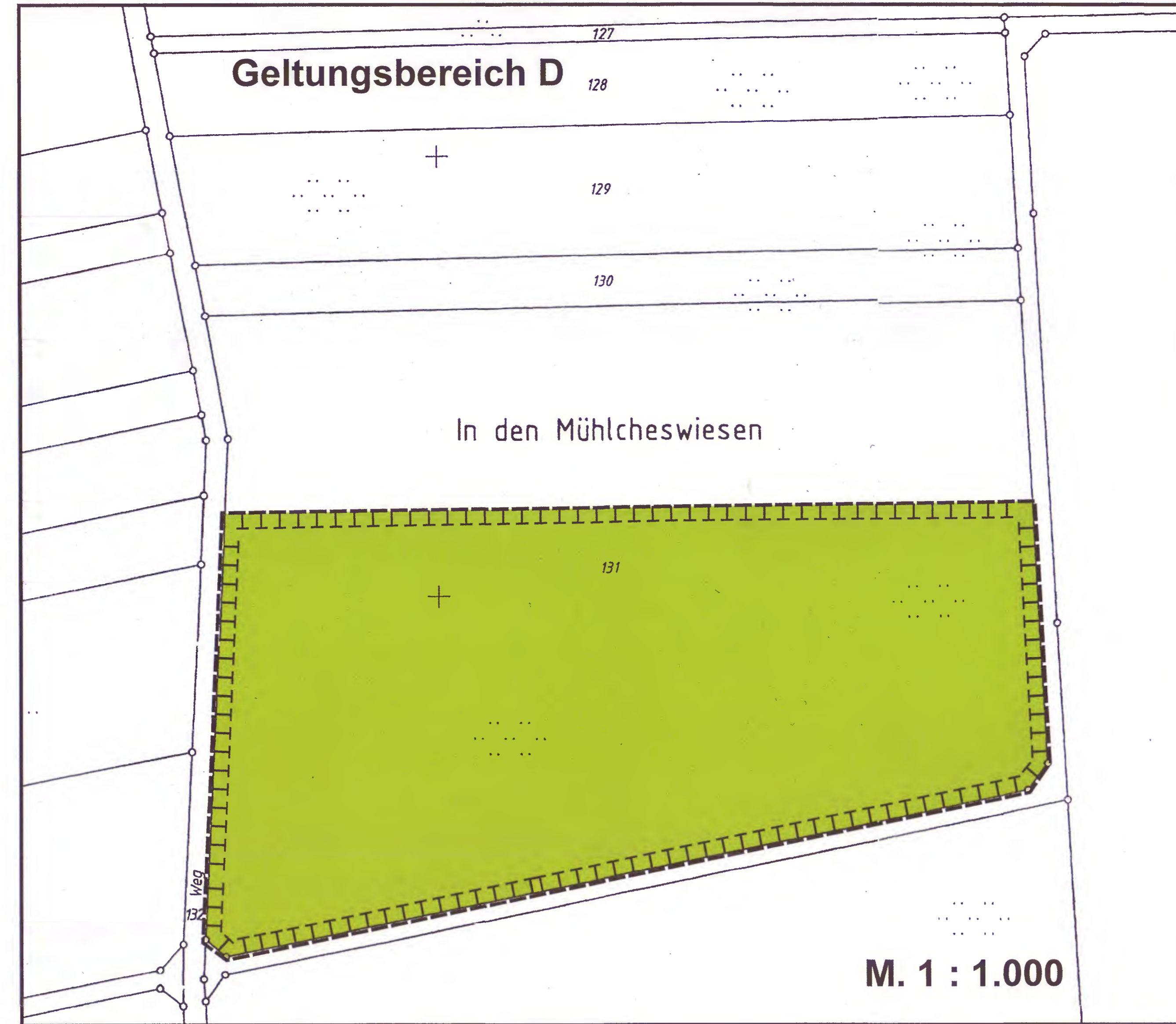


# 2. Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde Spabrücken für das Teilgebiet "In der Kirchgass"



## 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
<b>Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO</b> Die nach § 8(2)3 BauNVO zulässige Nutzungen sind nur ausnahmsweise (§ 1(5) BauNVO), die nach § 8(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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..

Ausnahmsweise sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> bauliche Anlagen zulässig.

**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 Umweltbericht 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 getrennten 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Innerhalb der Parzelle 29 ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen parallel zum Feldweg anzulegen. Pro 2 m<sup>2</sup> 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 Laubbaum zu pflanzen.

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

Entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde sind Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße und des Fußweges entsprechend u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind zu beachten. Von den eingezeichneten Standorten kann aufgrund der Erforderlichkeit der Ausbildung von Zuwegungen und Zufahrten bis maximal 2,00m abgewichen werden.

## Pflanzliste:

**Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung**

Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume incl. Schalenobst	

**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-Äpfelbaum
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Prunus avium	Waldkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Artenauswahl der Strauchpflanzungen**

Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm
Corylus avellana	Hasselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Prunus spinosa	Schilfrohr
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 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 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 Sträuchern zu pflanzen.

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche (Flur 18, Nr. 131 - Geltungsbereich D) ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von ertragssteigernden Mitteln zur Grünfütterzeugung ist nicht statthaft.

## 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. 28/6, 102 tw., 103/1 tw., 104/1 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 ungebauten 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.

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 im Bereich von Flur 18, Nr. 131 - Geltungsbereich D sind den Baugrundstücken 28/23 und 28/22 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. 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 -pflegegesetz rechtzeitig anzugehen.

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

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

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, 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 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 5 G. v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Art. 2 G. v. 27.6.2012 (BGBl. I S. 1421)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 2 G. v. 17.8.2012 (BGBl. I S. 1726)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss vom 30.03.2011  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 14.02.13 in der Zeit vom 08.05.2012 bis einschließlich 31.05.2012 nach § 3 BauGB ausliegen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 23.05.2013 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft treten mit der Bekanntmachung vom 27.06.2013

Ort, Datum  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)