

TEXTFESTSETZUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

- Es gelten grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 3. Änderung sofern diese nicht den nachfolgenden Festsetzungen entgegenstehen.
(Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 3. Änderung werden als Anlage der Begründung zu dieser Änderungsplanung beigelegt).
- Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans die nachfolgenden Textfestsetzungen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzung 1.5 „Flächen für Garagen“, die Textfestsetzung 1.9 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen“, die Textfestsetzung 3.4.1 „Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Flurstücks 90, Flur 8“ und die Textfestsetzung 3.5 Erhaltung von Bäumen und Strüchern im Stand des Bebauungsplans „Im Haufen Morgen“ vor der 3. Änderung werden für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Haufen Morgen“ wie folgt geändert:

1.5 Flächen für Garagen und Carports, Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Die Errichtung von Carports ist auf den Flächen zwischen Straße und überbaubarer Fläche ohne Stauraum zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zwischen den festgesetzten Baufenstern auf den Flurstücken 178 und 180 der Flur 8 (im WA) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - nach den Vorgaben der Landesbauordnung - zulässig.

Auf den Flächen der Flurstücke 91/9, 91/10, 91/11, 91/12 und 91/13 der Flur 8 ist die Errichtung jeweils einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes je Grundstück auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Grundfläche von je 30 m² zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ebenfalls zulässig.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. Nr. 21 BauGB belastet sind. Diese je 3,0 m breiten Trassen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Dieses Recht umfasst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller diese Trasse ober- und/oder unterirdisch nutzender Ver- und Entsorgungsträger, einschließlich der Befugnis für diese zur Errichtung und Unterhaltung entsprechender Anlagen, sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der durch diese Trasse erschlossenen Grundstückseigentümer sowie ihrer Anlieger.

- Am südlichen Rand der Flurstücke 91/9, 91/10, 91/11, 91/12 und 91/13 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese insgesamt 4,0 m breite Trasse ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Dieses Recht umfasst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller diese Trasse ober- und/oder unterirdisch nutzender Ver- und Entsorgungsträger, einschließlich der Befugnis für diese zur Errichtung und Unterhaltung entsprechender Anlagen, sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer, der Grundstückseigentümer der unmittelbar nördlich an die Grünfläche angrenzenden Flurstücke sowie ihrer Anlieger.

- Auf dem Wirtschaftsweg (Flurstücke 182/1 und 127/1 lt. der Flur 8) wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Dieses Recht umfasst ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer und Anlieger der unmittelbar angrenzenden Flurstücke.

3.4.1 Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Flurstücks 90/2, Flur 8

Auf der auch gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Pflanzgeboten festgesetzten privaten Grünfläche am Ostrand des Flurstücks 90/2 der Flur 8 sind als Ausgleichsmaßnahmen für den ermöglichten Eingriff auf dem Grundstück folgende Begründungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

- Pflanzung eines Heckenstreifens aus standortgerechten Landschaftssträuchern aus der beigelegten Pflanzenliste am östlichen und am nördlichen Rand der Grünfläche, unter Beachtung der nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände zum angrenzenden Wirtschaftsweg im Osten sowie zur angrenzenden Grünfläche mit Weg im Norden. Mit Ausnahme einer bis zu 3 m breiten Öffnung für einen Ausgang zum Weg sind diese östlichen und nördlichen Randstreifen flächendeckend (mit Pflanzabständen von 1,50 m untereinander, mindestens 2-reihig versetzt) zu bepflanzen.
- Pflanzung von mindestens 5 Bäumen I. oder II. Ordnung aus der beigelegten Pflanzenliste auf der Fläche bzw. am Rand der randlichen Gehölzstreifen, unter Beachtung der nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände.
- Entwicklung einer blütenreichen Extensiv-Wiese auf den übrigen, nicht bepflanzten Flächen durch Ansaat mit Landschaftsrassen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / q oder vergleichbaren Mischungen); Verzicht auf Düngung; Mahd bis zu dreimal jährlich.

TEXTFESTSETZUNGEN

Diese Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, welche der Fertigstellung eines neuen Rohbaus für ein Hauptgebäude auf dem Flurstück 90/2 der Flur 8 folgt.

Je Grundstück ist die Herstellung einer Zufahrt mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Der Charakter der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ ist zu wahren.

3.5 Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände auf Flurstück 89/1 der Flur 8 (1 Walnusbaum am Südrand, 7 hochstämmige Ahorne am Ostrand sowie der das Flurstück im Süden begrenzende Heckenstreifen) sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der jeweilige Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen. Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 zu schützen und möglichst von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pfählen in einem Abstand von ca. 3 m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

Sollten Rodungen eines Baumes oder mehrerer Bäume oder von Teilen des zum Erhalt festgesetzten Heckenstreifens aufgrund von Bautätigkeiten unvermeidlich werden, so sind die jeweiligen Gehölze nach Abschluss der Arbeiten an gleicher Stelle in der gleichen Art und in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Je Grundstück ist die Herstellung einer Zufahrt mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Der Charakter der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ ist zu wahren.

Sollten Rodungen eines Baumes oder mehrerer Bäume oder von Teilen des zum Erhalt festgesetzten Heckenstreifens für die Herstellung einer Zufahrt unvermeidlich werden, so sind die jeweiligen Gehölze in der gleichen Art und in der festgesetzten Mindestqualität innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Distanzgrün“ zu ersetzen.

HINWEISE

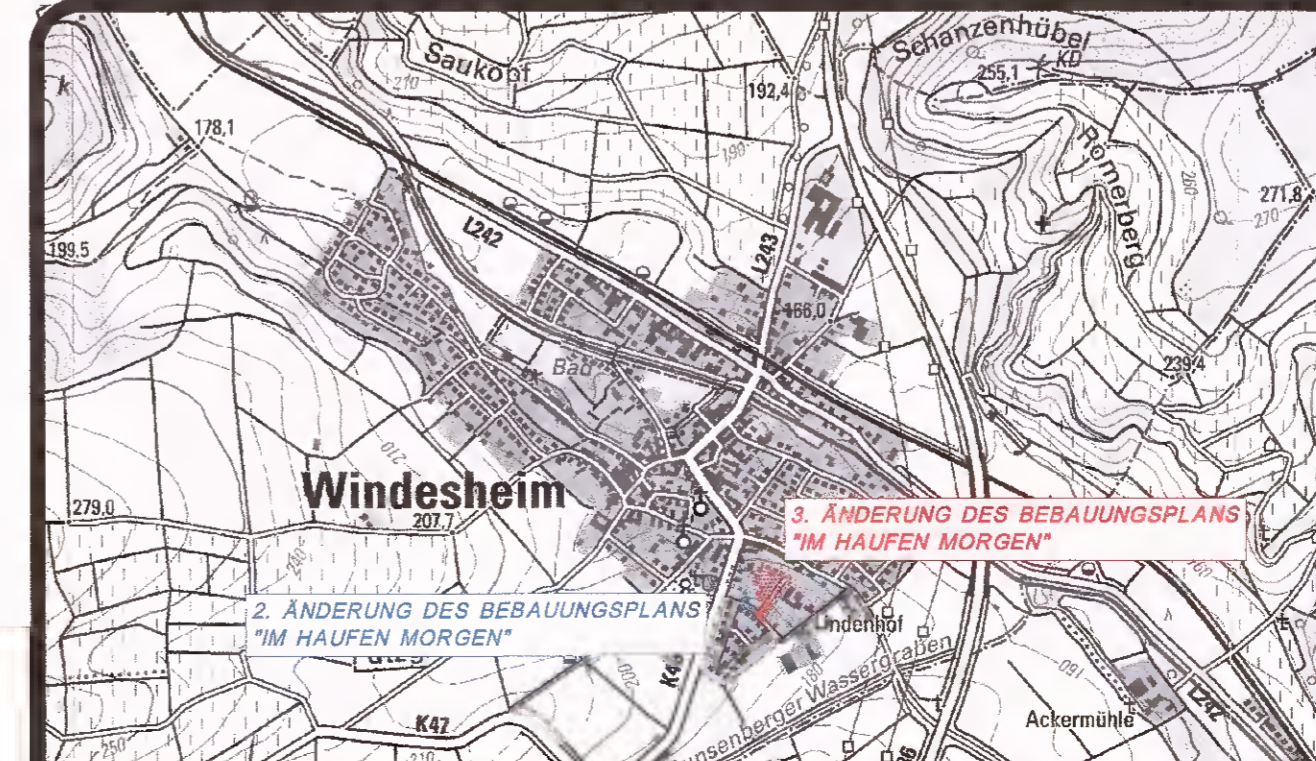
Höhenschnittlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauabstandsverordnung (BauAbstVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 152), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO-RP) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkrafttreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstaatsangelegenheiten - LStAG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserrechtsgesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 29 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom April 2016.)
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90).
Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
Nörtershausen, den 22.07.2016

2 Aufstellungsbeschluss
Der Ortsbürgermeister hat am 12.10.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Windesheim, den 20.03.2017

Windesheim, den 20.03.2017

-DS- Dienststempel
-gez- (Claudia Kuntze) Ortsbürgermeisterin

3 Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 08.01.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.11.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2015 unter Fristsetzung bis zum 08.01.2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Windesheim, den 20.03.2017

4 Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 22.09.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2015 unter Fristsetzung bis zum 22.09.2016 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Windesheim, den 20.03.2017

Windesheim, den 20.03.2017

-DS- Dienststempel
-gez- (Claudia Kuntze) Ortsbürgermeisterin

5 Satzungsbeschluss
Der Ortsbürgermeister hat am 18.01.2017 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Windesheim, den 20.03.2017

6 Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebensüchtiger Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 18.01.2017 mit dem Willen des Ortsbürgermeisters überreicht und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Windesheim, den 20.03.2017

Windesheim, den 20.03.2017

-DS- Dienststempel
-gez- (Claudia Kuntze) Ortsbürgermeisterin

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
Windesheim, den 20.03.2017

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 20.03.2017 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Kopie der Planunterlagen während der Dienststunden der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Windesheim, den 20.03.2017

Windesheim, den 20.03.2017

-DS- Dienststempel
-gez- (Claudia Kuntze) Ortsbürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

- MI = Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) max.
- II Zahl der Vollgeschosse max.
- THmax=4,50m Höhe der baulichen Anlagen (TH=Traufhöhe) max.
- FHmax=9,50m Höhe der baulichen Anlagen (FH=Firsthöhe) max.
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Private Grünfläche - Distanzgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v.a. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ZEICHENERKLÄRUNG

- Erhaltung von Bäumen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Abgrenzung gemäß Grundlage der 65dB(A)-Linie des schalltechnischen Gutachtens)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereichsverlauf des Alt-BP "Im Haufen Morgen" in der Fassung der 2. Änderung
- Wirtschaftsweg
- Höhenschnittlinie z.B. 180 m ü. NHN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IM HAUFEN MORGEN"

ORTSGEMEINDE WINDESHEIM
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM

STAND: SCHLUSSFASUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,20x0,60=0,72m² PROJ.-NR.: 12 337 DATUM: 16.01.2017

BEARBEITET:
KARST INGENIEURE GMBH
STADTTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56235 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605 9838-0
TELEFAX 02605 9838-1
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de