

Bebauungsplan der Ortsgemeinde WINTERBACH

Teilgebiet "Kreershäuschen - Bollmannswiesen", Flur 1

2. Änderung

M. 1:1.000



PLANZEICHEN

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fußweg“ (§ 9(1)11 BauGB)
- Zufahrtbereich (Bestand) (§ 9(1)11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1)11 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung „Garten-, Wiesen- und Weideflächen“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Gehölzanzpflanzung (§ 9(1)25a BauGB)
- zu erhaltende Gehölzanzpflanzung (§ 9(1)25b BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen und Garagen unzulässig sind (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO u. § 22 LStrG)
- Vermaßung

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. In einem Bereich von 30.0m parallel zum Lärchenweg sind Dungstätten unzulässig (§ 1(4) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit 5,00m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der bergseitigen (westl./südwestl.) Gebäudelinie über dem gewachsenem Erdreich. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 9,00m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der bergseitigen (westl./südwestl.) Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenem Erdreich zu messen.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen und für Garagen - § 9(1)4 BauGB u. § 23(5) BauNVO (i.V.m. § 22 LStrG)

In der Planzeichnung gekennzeichnetem nicht überbaubarem Grundstücksflächenbereich sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9(1)11 BauGB -

Ein- und Ausfahrten vom Plangebiet zur L 230 sind nur vom bestehenden Zufahrtbereich aus zulässig.

5. Private Grünflächen „Garten-, Wiesen und Weideflächen“ - § 9(1)15 BauGB -

Entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten-, Wiesen- und Weideflächen“ festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)25 BauGB

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. des Fußweges anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen

Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12/14cm
- Bäume 2. Ordnung: Hochstämme, 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10/12cm
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 80/100

6.1. Auf privaten Grünflächen „Garten-, Wiesen- und Weideflächen“

Die privaten Grünflächen sind als Garten-, Wiesen- und Weideflächen zu erhalten. Die bestehende Bepflanzung bzw. die Gehölzstreifen entlang des Ellerbachs sind zu erhalten. Es ist ein mind. 3,0m breiter Streifen parallel zum Ellerbach von jeglicher Weidenutzung auszusparen.

Entsprechend der Planurkunde ist entlang des Fußweges eine 2-reihige Gehölzanzpflanzung aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzen sind im Reihenabstand von max. 1,50m und im Zeilenabstand von max. 1,00m zu pflanzen.

Im südlichen Bereich sind in variablem Pflanzabstand (10,0m - 20,0m) insgesamt 5 Hochstamm-Obstbäume in Gruppen (landschaftliche Einbindung der Gebäude) zu pflanzen.

6.2. Auf Baugrundstücken

Die bestehenden Gehölzstreifen sind zu erhalten.

Entsprechend der Planurkunde ist entlang des Fußweges eine 2-reihige Gehölzanzpflanzung aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzen sind im Reihenabstand von max. 1,50m und im Zeilenabstand von max. 1,00m zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1a) Satz 2 BauGB -

Die nach § 9(1)25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Gehölzstreifen entlang des Fußweges auf privaten Grundstücksflächen und auf privaten Grünflächen, sind der öffentlichen Erschließungsfläche „Fußweg“ als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO -

Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Minstdachneigung beträgt 15°. Pultdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist nur rotes, rotbraunes, braunes, schwarzes und dunkelgraues Dacheindeckungsmaterial zulässig. Zusätzlich ist die Begrünung der Dächer zulässig.

Fassaden

Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom 7. Oktober 2003
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24. Februar 2003 bis einschließlich 26. Juni 2003 nach § 3 BauGB ausgeführt.
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 7. Juli 2003 Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Winterbach, den 18. August 2003

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 28. August 2003

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921)

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Das Plangebiet liegt tw. im 10,0m Bereich des Ellerbachs (Gewässer III. Ordnung). Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist nach § 76(6) Landeswassergesetz (LWG) das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Sonstige Anlagen im 10,0m Bereich bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 76(1) LWG.

Funde i.S.d. § 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 abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.