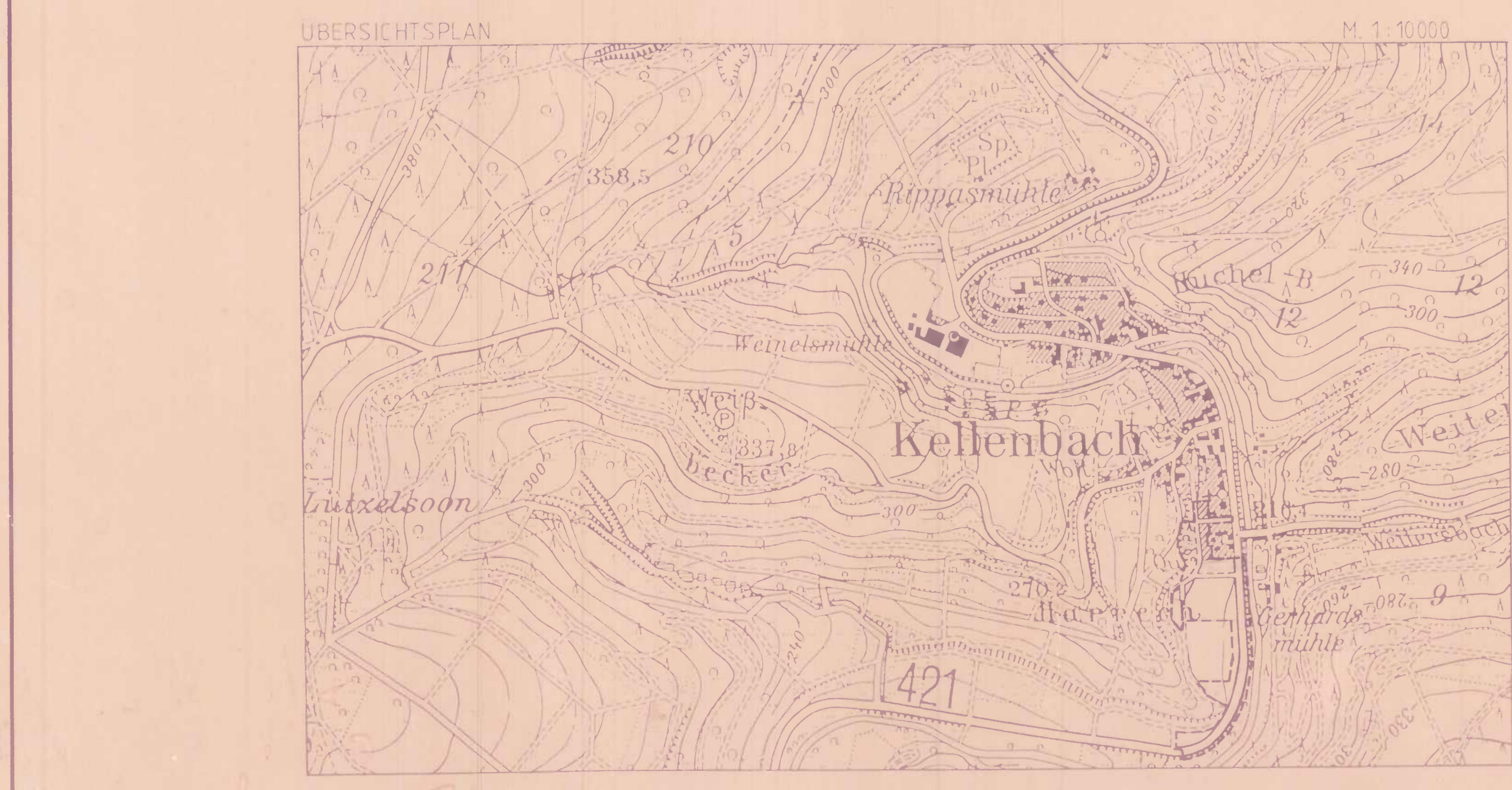
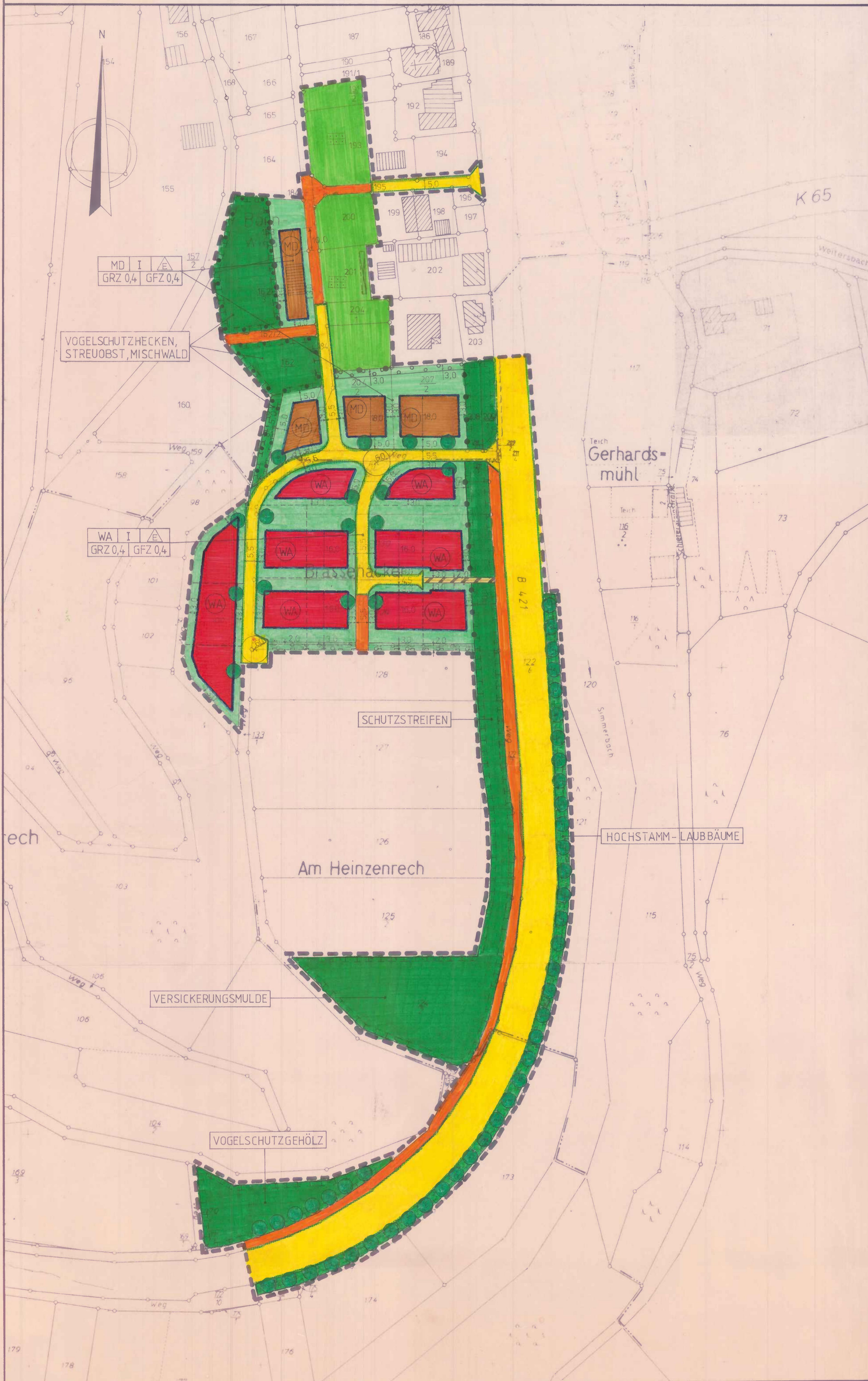


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kellenbach für das Teilgebiet "Brassenacker"

Entwurf Flur 1,3 und 7 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 Pläneinhaltes **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. 869), 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. 330)
 § 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

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) Bau NVO]**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO.
 Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
 Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO.
 Die nach § 5 (2) Nr. 7 und 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie nach § 5 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**
 maximale Zahl der Vollgeschosse: GRZ GRZ
 WA, MD 1 0,4 0,5
 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder das Dachgeschoss zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GRZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**
 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauGB]**
 Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschosfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudehälfte und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudehälfte zu ermitteln.
- Private Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB**
 Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sind Kleingärten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Lauben und Geräteschuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10 m² zulässig. Zuwegungen und Sitzbereiche 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).
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]**

- Allgemein**
 Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- Auf Baugrundstücken**
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
 - Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
 - Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartentische 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).
 - Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m² landschaftsgemäße anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden.
 - Am städtischen Grenzbereich des Planungsgebietes und als Pufferzone zur alten Ortslage sollen 3 m breite Grünstreifen angelegt werden. Dabei sind heimische und naturnahe Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Abstand zwischen den Reihen soll 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen. Dabei ist je 10 m² Pflanzfläche ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 125 - 150 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm
- Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB**
- Entlang der B 421 sind an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist möglich) hochstämmige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (öffentliche Pflanzflächen). Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 - Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 b gekennzeichneten Vogelschutzhecken, Mischwald- und Streubestände auf privaten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang von Bäumen und Sträuchern wäre für Ersatz zu sorgen. Die Bäume sind dann mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
 - Zur Eingrünung des Planungsgebietes an der östlichen Grenze zur B 421 hin soll ein 10 m breiter öffentlicher Schutzstreifen angelegt werden. Bei der mehrreihigen Anpflanzung soll der Abstand zwischen den Reihen und Pflanzen jeweils 1,00 m betragen. Dabei ist je 10 m² ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 125 - 150 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm
 - Die Parzelle 124/2, Flur 7 ist als öffentliche Versickerungsfläche für das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet anzulegen. Mindestens 60 % der Fläche soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen begrünt werden.
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 125 - 150 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm
 - Auf der Parzelle 171/4, Flur 7 soll ein Vogelschutzgehölz (öffentlich) angelegt werden. Dazu soll die Fläche dem Standort entsprechend mit heimischen Sträuchern begrünt werden. Die Anpflanzung soll in Gruppen erfolgen und mindestens 50 % der Fläche überdecken.
 Mindestqualität der Pflanzen: Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100 cm

- Zuordnungsfestsetzung nach § 8a, Satz 4, BNatSchG**
 Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen, sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- Empfehlungen**
- Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils 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.
 - Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
 - Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschieben, 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.
 - 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 gleitet und durch die belüftete Bodenzone versickern kann.
 - Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
- Hinweis:** Weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u. ä. sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.
- Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPfIG i. V. mit § 9 (6) BauGB**
 Die unter Punkt 7 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
 - Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]**

- 9.1. Dachneigung**
 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Außenkante Dachhaut an Außenseite Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.
- 9.2. Einfriedungen**
 Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungen sind nur als maximal 1,00 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen Sockels zulässig.
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPRG).

PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Dorfgebiet (MD); überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl		Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
GFZ	Geschossflächenzahl		private Grünfläche (Dauerkleingarten)
1	max. Zahl der Vollgeschosse		Fläche für die Forstwirtschaft
	nur Einzelhäuser zulässig		Pflanzgebiet: Laubbäum
	Baugrenze		schwarze Linie: Kartierung
	öffentliche Verkehrsfläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Wirtschaftswege		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Fußwege		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirch-Land

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 13.12.1996: Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 14.07.1998 in der Zeit vom 25.05.1999 bis einschließlich 25.06.1999 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 30 BauGB am 28.07.1999 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.08.1999 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirch-Land von Montag bis einschließlich Freitag im Landratsamt Kellenbach zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden kundtut.

Kellenbach, den 28.07.1999
 Lambrecht
 Ortsgemeindevorsteher

Kellenbach, den 27.08.1999
 Lambrecht
 Ortsgemeindevorsteher