

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „An der Sohrener Straße“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren

Rechtszustand: **Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (d.h. noch nicht rechtsverbindlich!)**

Fassung: **Ursprungsfassung** Stand: _____

Hinweis: Die Ortsgemeinde hat zum vorläufigen Abschluss des Aufstellungsverfahrens festgestellt, dass die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch eingetreten ist. Damit besteht Baurecht laut den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Da der Bebauungsplan im sogenannten „Parallelverfahren“ mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, konnte eine Inkraftsetzung bisher noch nicht erfolgen.

Rechtsgrundlagen:

- u.a.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Textfestsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten), sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, es sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 5 zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO).

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt:

Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand.

Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First.

Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/2 der jeweiligen Gebäudewandlänge überschritten werden.

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Entlang der K 75, sind bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie bei der Herstellung von Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmmass $R'w \geq 54$ dB(A) aufweisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben vergleichbar sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen

1. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sportanlagen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen für die bestehenden Einrichtungen Sportplatz und Baseballfeld festgesetzt.

2. Erhalt und Pflege der vorhandenen Großbäume (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Planungsbereich vorhandenen Großbäume, einzeln dargestellt oder innerhalb der Flächen für Wald, sind zu erhalten und durch artgerechte Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich der Gehölze statt, so sind diese in jeder Phase der Bauausführung vor schädlichem Einfluss durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die Durchführung von Pflege- und Rückschnittmaßnahmen ist mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vor Durchführung abzustimmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Private Grünflächen

1. Private Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Auf den bereits bebauten Grundstücken sind die bestehenden Grünflächen weiterhin zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

3. Erhalt und Pflege der vorhandenen Großbäume (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Planungsbereich vorhandenen Großbäume, einzeln dargestellt, sind zu erhalten und durch artgerechte Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich der Gehölze statt, so sind diese in jeder Phase der Bauausführung vor schädlichem Einfluss durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die Durchführung von Pflege- und Rückschnittmaßnahmen ist mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vor Durchführung abzustimmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Nutzungsschablone:

Baugebiet	MI	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O	Dachneigung	freigestellt max. 45 °

Hinweise:

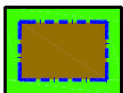
Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Zeichenerklärung:













GELTUNGSBEREICH 1
"Mischgebiet"



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)






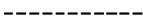


GELTUNGSBEREICH 2
"Eingeschränktes Mischgebiet"

	Geschossflächenzahl GFZ	} Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl GRZ	
II	Zahl der Vollgeschosse	
	Straßenverkehrsfläche	} Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
	Gehweg und Parkplatzfläche	
	Parkplatzfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für Wald	} Flächen für Wald (§ 9 (1) Ziff. 18 BauGB)
	öffentliche Grünfläche	} öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)
	Sportplatz / Baseballfeld	
	Private Grünfläche	
	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Sonstige Darstellungen

	bestehende Grundstücksgrenzen		Baugrenze
	Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB		Nutzungsgrenze Kataster
	Grenzlínie für Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich 1		Flurgrenze

Planzeichnung Bebauungsplan "An der Sohrener Straße"

1/45 BF-Erweiterung

