

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kirchstraße / Friedhof“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren

Rechtszustand: **Rechtsverbindlich** Fassung: **Ursprungsfassung** Stand: _____

Rechtsgrundlagen:

- u.a.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)

Textfestsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „Dorfgebiet“ (MD 1, MD 2 und MD 3) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 u. 10) BauNVO)

Unzulässig sind:

- in den Ordnungsbereichen MD 1, MD 2 und MD 3 die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) genannten Nutzungen,
- im Ordnungsbereich MD 3 die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 1 genannten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- in den Ordnungsbereichen MD 1, MD 2 und MD 3 die in § 5 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- im Ordnungsbereich MD 2 die in § 5 (2) BauNVO unter Nr. 1 genannten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Ausnahmen für bestehende Gebäude

Vorhandene Gebäude und Nutzungen genießen gemäß § 30 BauGB trotz anderslautenden Festsetzungen im Bebauungsplan Bestandsschutz. An bestehenden Gebäuden sind geringfügige bauliche Änderungen im Sinne der Landesbauordnung, abweichend von anderslautenden Festsetzungen im Bebauungsplan, bis zu 30 % des vorhandenen Gebäudevolumens zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt. In den einzelnen Ordnungsbereichen gelten folgende maximale Grund- bzw. Geschossflächenzahlen.

Ordnungsbereich	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	(GRZ)	(GFZ)
MD 1	0,5	1,0
MD 2 und MD 3	0,4	0,8

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur bis zu 25 % zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen - einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände - gemäß § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise (o) nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MD 1 und MD 2 sind Einzel- und Doppelhäuser und im Ordnungsbereich MD 3 nur Hausgruppen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im gesamten Bebauungsplangebiet maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen - Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2) BauNVO)

In für den städtebaulichen Gesamteindruck wichtigen Abschnitten des Bebauungsplans werden nach § 23 BauNVO Baulinien festgesetzt. Für vor- oder zurücktretende Wandteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone wird ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie von maximal 1,50 m festgesetzt.

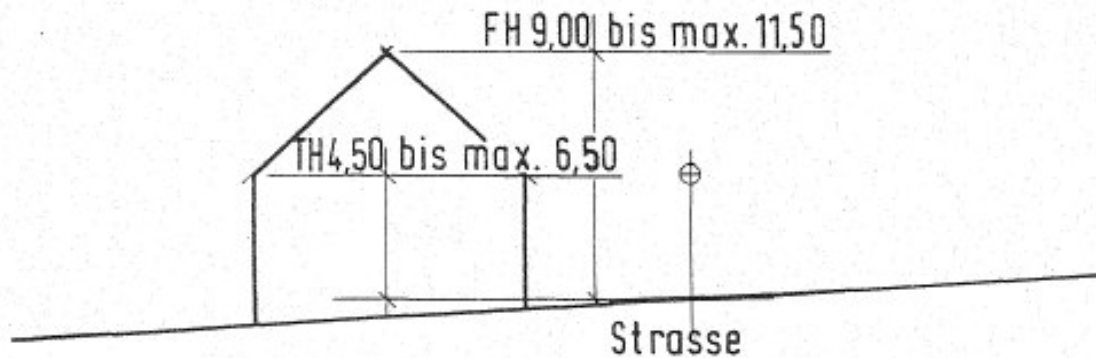
7. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche), gemäß beiliegender Skizze folgendermaßen festgesetzt:

- mindestens 4,50 m,
- maximal 6,50 m,

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die Firsthöhe (FH) über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) beträgt gemäß beiliegender Skizze mindestens 9,00 m und maximal 11,50 m - gemessen in Baukörpermitte. Die über das Maß von 11,50 m hinaus gehende Firsthöhe der bestehenden denkmalwürdigen Gebäude mit Mansarddächern ist zulässig.

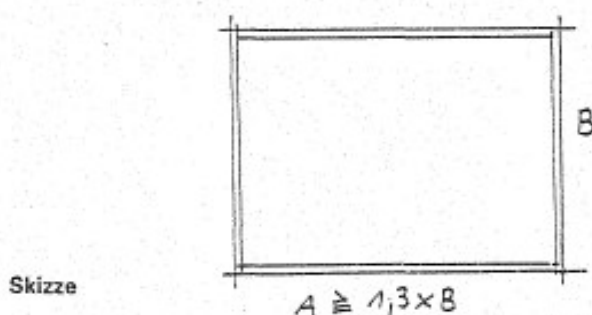


Beispielskizze First- und Traufhöhe

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Baukörper: Die Gebäude sind als längsgestreckte rechteckige Baukörper auszuführen, (Länge : Breite = mindestens 1,3 : 1). Der Firstverlauf wird parallel zur Längsseite der Baukörper festgesetzt. Anbauten wie Erker, Wintergärten und Garagen sind auf die Länge der Baukörper anzurechnen (siehe nachfolgende Skizze). Der Firstverlauf wird parallel der Längsseiten der Baukörper festgesetzt.



Skizze

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien: glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein und Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit der Dachfarbe abzustimmen. Sie sind in gestalterischer Verwandtschaft zum traditionellen Haustyp der Umgebung auszubilden mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern.

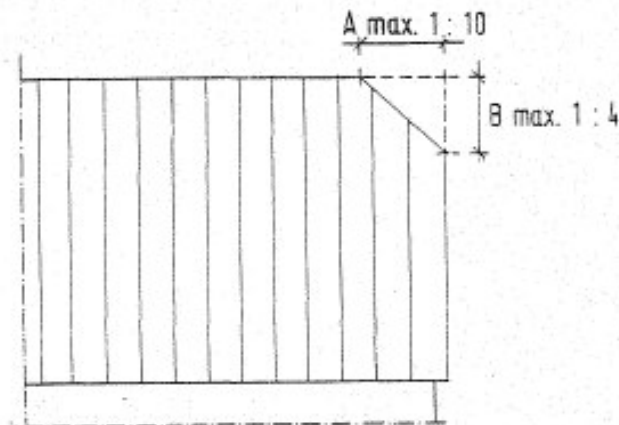
2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Mansarden- und Krüppelwalmdachs erlaubt, wobei die Dachneigungen eines Daches nicht unterschiedlich sein dürfen. Zusätzlich ist bei Anbauten, Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO auch das Pultdach zulässig.

Krüppelwalmdächer

Für Hauptgebäude mit Krüppelwalmdach sind für den horizontalen Schenkel A eine maximale Länge von 1:10 der Firstlänge und für den vertikalen Schenkel B maximal 1:4 der Dachhöhe (Höhendifferenz First-Traufe) entsprechend der beiliegenden Skizze festgesetzt.



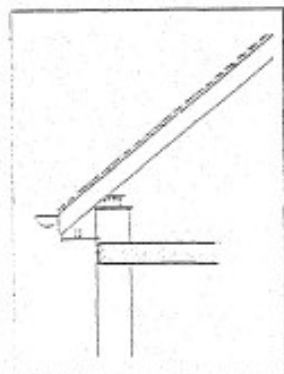
Skizze

Dachneigung/ Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern versehen werden, jedoch nicht weniger als 25° betragen.

Dachvorsprung

Der Vorsprung des Daches an der Traufe und am Ortgang wird auf maximal 30 cm festgesetzt.



Skizze

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal $1/3$ der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf $1/2$ der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkelanthrazit) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Büchenbeuren vorhandene Eindeckung (Schiefer, Pfannen) anzupassen. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarenergie/Fotovoltaik) auf der Dachoberfläche sind zulässig.

3. Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung und auf der den Straßen zugewandten Seite zulässig. Sie sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Wirkung dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraums, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen. Werbeanlagen als laufende Schrift und Leuchtbänder und auch als Blinklichter sind nicht zulässig.

Warenautomaten sind nur in Hauseingängen und Hofeinfahrten zulässig. Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

4. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Staketenholzzäunen bis zu maximal 1,20 m zulässig. Mauern aus Naturstein mit einer Höhe bis zu maximal 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Für Hecken aus heimischen Laubgehölzen als Einfriedung der bebaubaren Grundstücke auf der jeweils straßenabgewandten Seite gilt keine Höhenbegrenzung.

5. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Hausbäume

Je Baugrundstück ist (sofern noch nicht vorhanden) zur Durchgrünung mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- und Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzungen auf öffentlichen Flächen

Auf den öffentlichen Flächen (Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen) ist je 400 m² unbebauter Fläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum unter entsprechender Berücksichtigung der Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen.

Hinweis:

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sollen im Sinne der Niederschlagswasserbewirtschaftung mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien befestigt werden.

Das Niederschlagswasser ist - soweit gefahrlos möglich - auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dafür sind Rasenflächen als flache Mulden geeignet. Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Hinweis:

Hirschbach

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen im 10 m Abstand von Gewässern dritter Ordnung (Hirschbach) bedürfen gemäß § 76 Landeswassergesetz der Genehmigung.


Dies gilt auch z. B. für Garagen, Nebenanlagen etc., deren Errichtung gemäß Textfestsetzung I.5. ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem besonders lärmempfindlichen Gebiet. Durch den Verkehr am Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein gesetzlicher Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen besteht für nachträgliche Planungen bzw. nachträglich errichtete Wohnungen nicht. Wohnungen dürfen gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Schutzzone 2, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, nur errichtet werden, sofern sie den nach § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Es besteht ein grundsätzliches Bauverbot gemäß § 5 (1) des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm für Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen und ähnliche Einrichtungen.

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung






 Dorfgebiet (MD 1-3)

Maß der baulichen Nutzung


z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl




Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 Baugrenze
 Baulinie

Gemeinbedarfsflächen

 Flächen für den Gemeinbedarf
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen, Jugendraum

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Parkfläche
Fußweg
Wirtschaftsweg

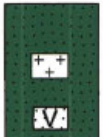
Flächen für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

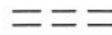
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen


 unterirdisch, Abwasserkanal

Grünflächen


 Öffentliche Grünfläche
Friedhof
Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

 Grundstücksgrenze (Vorschlag)

 Kanaldeckel

 geplanter Fahrbahnrand

Planzeichnung:

Feststellung der Teil-Unwirksamkeit des Bebauungsplanes:

Mit zwei gleichlautenden Urteilen des OVG Koblenz vom 02.04.2009 (1 C 10746/08.OVG und 1 C 10766/08.OVG) wurde nach § 47 Abs. 5 VwGO der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Kirchstraße/Friedhof“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren hinsichtlich der Festsetzungen betreffend die Grundstücke Flur 7, Parzellen 46, 52/1 und den als Grünfläche überplanten westlichen Teil der Sonnenstraße für unwirksam erklärt. Die Entscheidung ist damit allgemein verbindlich.

Zur Klarstellung wurde auf der Planurkunde ein gesonderter Planauszug angebracht, auf dem die genannte Fläche weiß gekennzeichnet ist.

Büchenbeuren, 15.07.2009



Friedemann Buch
Ortsbürgermeister



- siehe Seite 9 (Planzeichnung) und 10 (Ergänzung wegen Urteil OVG Koblenz) -

Hinweis:

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Niederschlagswasser, Zuleitungen usw. sollen im Sinne der Niederschlagswasserbewirtschaftung mit versickerungsfähigem Material wie wasserundurchlässiger Decke, Regenüberläufen, Schächten oder vergleichbaren Materialien bewirtschaftet werden.
Bei Regenwasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmen auf den Bauplänen anzudeuten, zu beschreiben oder zu erklären. Darüber hinaus sind die Maßnahmen im Hinblick auf die Stormflut des anfallenden Niederschlagswasser in Zuleitungen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu erläutern.

Hinweis:

Hirschbach
Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen bis 10 m Abstand von Gewässern ohne Ordnung (Hirschbach) bedarf gemäß § 78 Landeswassergesetz der Genehmigung.
Dies gilt auch z. B. für Gärten, Nebengebäude etc., deren Errichtung gemäß Teilbestimmung 1.5. ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Hinweis:

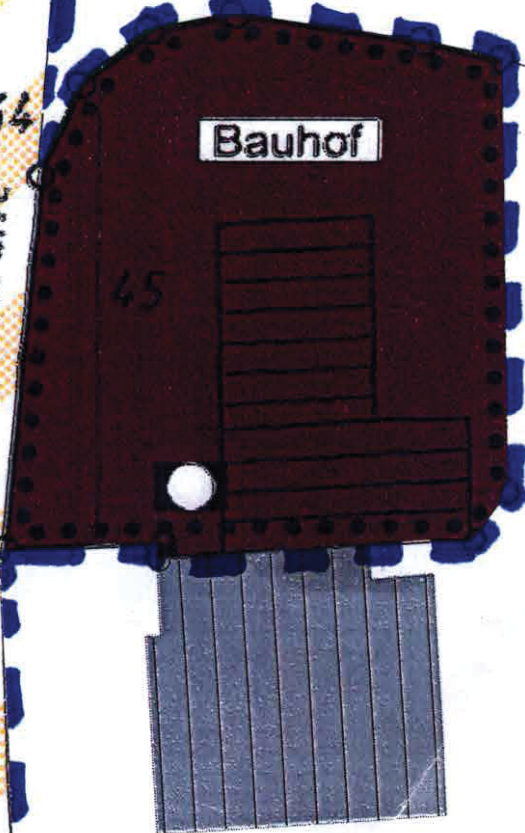
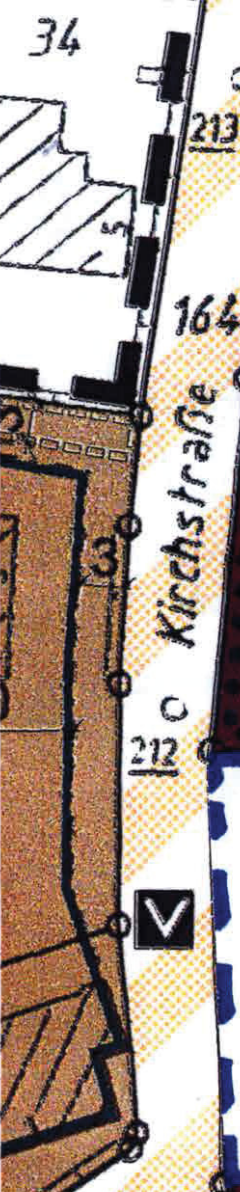
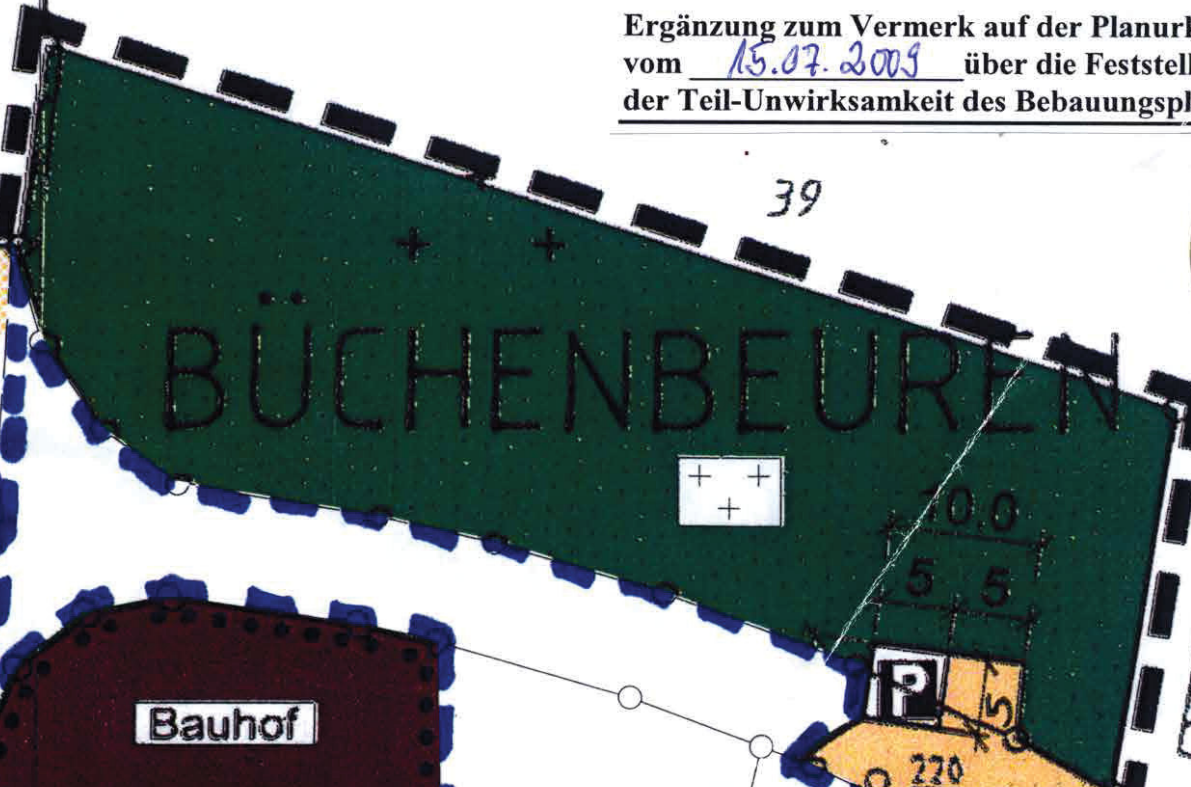
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich in einem besonderen länderrechtlichen Gebiet. Durch den Verkehr am Verkehrsflughafen Frankfurt/Main kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein genehmigter Anbau auf Errichtung von Anlagen für die Errichtung von Wohnanlagen ist. Wohnungen dürfen gemäß § 8 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Schutzzone 2, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, nur errichtet werden, sofern sie dem nach § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Schallschutzniveau entsprechen. Es besteht ein genehmigungspflichtiges Schallschutzniveau gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzmaßnahmen, Anleihen, Errichtungsmaßnahmen und ähnliche Einrichtungen).



Feststellung der Teil-Unwirksamkeit des Bebauungsplans:
Mit zwei gleichlautenden Urteilen des OVG Koblenz vom 02.04.2009 (1 C 10746/08.OVG und 1 C 10766/08.OVG) wurde nach § 47 Abs. 5 VwGO der Bebauungsplan „Bauhofstraßen-Kirchstraßen-Flur“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren, Flur 2, Parzellen 46, 52/1 und den als Grünfläche überplanten westlichen Teil der Sonnenstraße für unwirksam erklärt. Die Entscheidung ist damit allgemein verbindlich.
Zur Klärung wurde auf der Planungskarte ein gesonderter Planauszug angefertigt, auf dem die genannte Fläche weiß gekennzeichnet ist.
Büchenbeuren, 15.07.2009
Friedemann Buch
Ordnungsmeister



Ergänzung zum Vermerk auf der Planurkunde vom 15.07.2009 über die Feststellung der Teil-Unwirksamkeit des Bebauungsplanes:



Fläche, auf der mit Urteilen des OVG Koblenz vom 02.04.2009 (1 C 10746/08.OVG und 1 C 10766/08.OVG) alle Festsetzungen für unwirksam erklärt wurden.

Büchenbeuren, 15.07.2009
Friedemann Buch
Friedemann Buch, Ortsbürgermeister

