

Kopie / Auszug vom

Bebauungsplan „Ortseingang Hauptstraße Liebigstraße“ der Ortsgemeinde Büchenbeuren

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

Rechtsgrundlagen:

- u.a.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

Textfestsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) nach § 4 BauNVO und "**Mischgebiet**" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 10) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mischgebiet

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 10) BauNVO)

Im Mischgebiet sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse und maximale Grundfläche

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit III als Höchstmaß und im Allgemeinen Wohngebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 festgesetzt und im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von jeweils 0,8 überschritten werden.

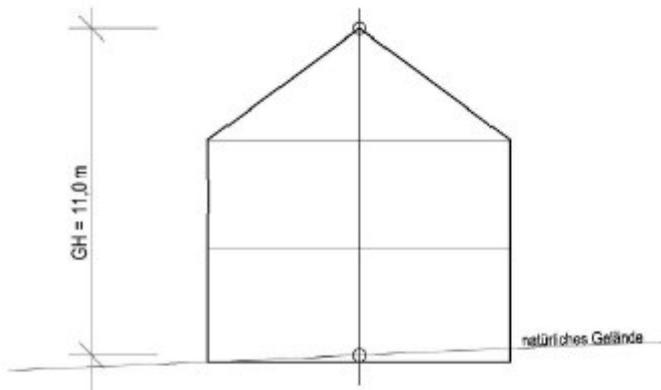
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung einer Höhenbegrenzung des Gebäudes als Gebäudehöhe über dem natürlichen Gelände als Höchstmaß, gemessen in der Gebäudemitte bestimmt. Die Gebäudemitte wird gemessen im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Baukörpers (Grundfläche).

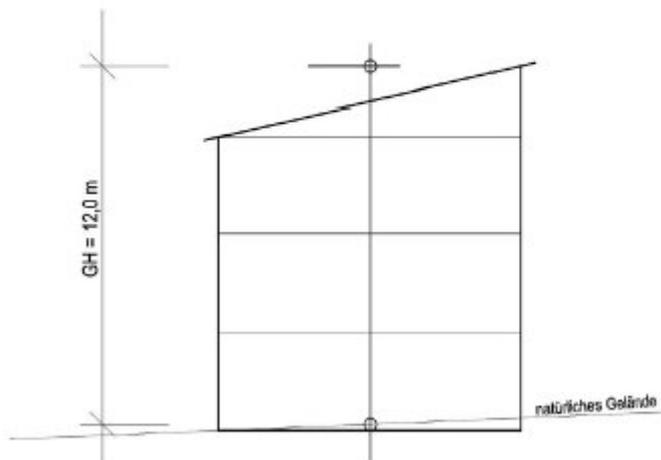
Die Gebäudehöhe darf im Mischgebiet die Höhe von 12,0 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe von 11,0 m nicht überschritten werden.

Oberster Bezugspunkt: Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Photovoltaikanlagen).



Skizze zur Bestimmung der Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet



Skizzen zur Bestimmung der Gebäudehöhe im Mischgebiet

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Mischgebiet die abweichende Bauweise (a) nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Länge der einzelnen Baukörper darf ein Maß von 50 m überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 19 und 23 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen - unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 22 LStrG (oberirdische Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Abstandsflächen nicht zulässig. Zulässig sind unterirdische Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze.) - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen sind die zur L 182, K 75 und zum Kreisel orientierte Gebäudeseiten bei Neubauten bzw. bei Sanierungen die Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach DIN 4109 zu gewährleisten.

Es gelten gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 die Lärmpegelbereiche II - IV. Maßgeblich für den Lärmpegelbereich ist die Berechnung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard-Buchholz (vgl. Anlage).

Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.

[Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin; Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise DIN 4109; Ausgabe 1989-11; Dokumentenart: Norm]

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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

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, beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden.

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit, dunkelbraun und dunkelblau; RAL-Farben: 5004, 5011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Metalleindeckungen (z.B. Trapezbleche) sowie Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig. Für Wintergärten sind als Dacheindeckung auch Glasdächer zulässig.

2.3 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. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,00 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind jeweils mindestens 5 Laubbäume entweder als Obstbaum oder als sonstiger Laubbaum gemäß der Artenliste unter 3.2 zu pflanzen.

3.2 Artenliste zu der Textfestsetzung 3.1

Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Obstbäume		

Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Obstbäume		

Sträucher

Zweigrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten	-	Acer platanoides `Columnare`

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	III	WA	II
Grundflächenzahl	Beauweise	Grundflächenzahl	Beauweise
GRZ 0,2	a	GRZ 0,4	0
Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe		Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe	
GH = 12 m		GH = 11 m	

Hinweise:

Katastergrundlage

Die Kartengrundlage entspricht der PlanZV vom 18.12.1990. Die Daten haben den Stand vom 13.04.2010 wie sie von der Verbandsgemeinde Kirchberg am 13.04.2010 zu Verfügung gestellt wurden. Stadt-Land-plus, 15.04.2010

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Versorgungsflächen / Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebiets mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem RWE begonnen werden.

Erdgas-Hausanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Die Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für RWE-Mitarbeiter sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse sind vorab zu klären.

Leitungstrassen sind nach dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht an die Generaldirektion.

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung	
	Mischgebiet
	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl
Bauweise, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	Mischwasserkanal, unterirdisch
	Wasserleitung, unterirdisch
	Regenwasserkanal, unterirdisch
	Gasleitung, unterirdisch
	Stromleitung, unterirdisch
	Fernmeldeleitung, unterirdisch

Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, Lärmpegel II-IV
	Umgrenzung von Abstandsflächen nach § 22 Abs. 1 LStrG
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	
	Aufschüttung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sonstige Darstellungen	
	Kataster
	Flurgrenze
	natürliches Gelände bezogen auf NN

Planzeichnung:

- siehe Seite 7 -

