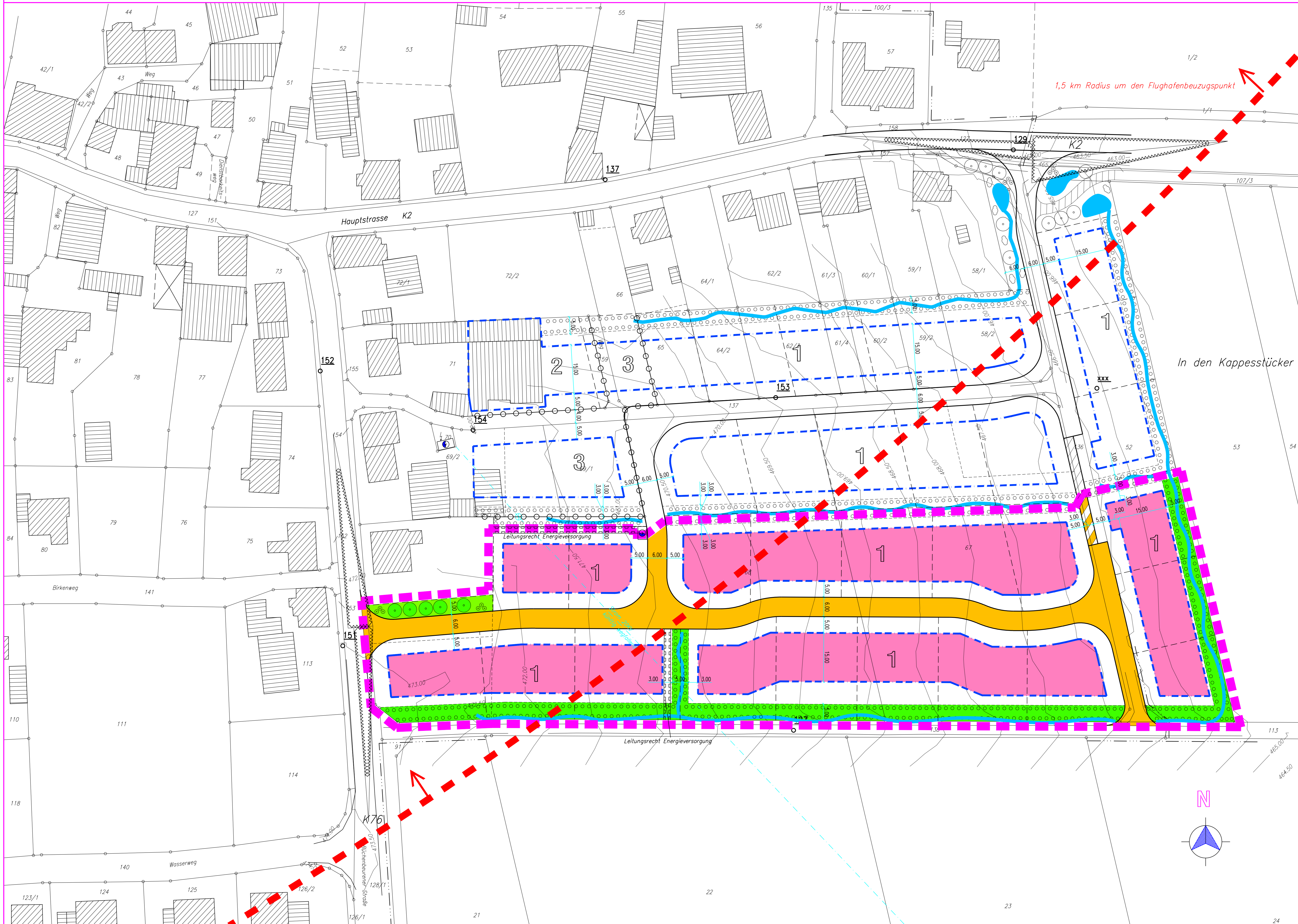


BEBAUUNGSPLAN "IN DEN KAPPESTÜCKER II" ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzonenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNBEBIET (Art. der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- Geschößflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Trafostation
- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten
- Grundstücke, Anpflanzungen und Entfrindungen bis max. 80 cm Höhe
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengraben zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswasser
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- 1,5 km Radius um Flughafenbezugspunkt zur Darstellung des Bauschutzbereiches gem. § 12 LuftVG

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB
- Stromleitung 20 kV
- KG Kellergeschöß
- EG Erdgeschöß
- DG Dachgeschöß

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Lautzenhausen hat am 28.05.1999 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 02.08.2001 bekannt gemacht.
- 2. VERFAHREN**
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich der Testfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 10.08.2001 bis einschließlich 10.09.2001; die Beanstandung hierzu erfolgte am 02.08.2001. Mit Schreiben vom 07.08.2001 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 10.09.2001 durchgeführt.
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Für Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.11.2002 bis einschließlich 29.11.2002 gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 15.11.2002 bis einschließlich 29.11.2002 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.02.2002 mit dem Hinweis, örtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2002 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- 4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Wegen Änderungen des Planinhaltes erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 15.11.2002 bis einschließlich 29.11.2002. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.11.2002 mit dem Hinweis, örtlich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2002 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsbürgermeister hat am 10.12.2002 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, daß die für die Namengebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 7. BEKANNTMACHUNG**
Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angedruckt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNV) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzonenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (OVB. S. 303).
6. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 36).
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG-) vom 14.12.1990 (OVB. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (OVB. S. 303).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG-) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193).
9. Landesstraßengesetz (LSStG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (OVB. S. 303).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 30).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz-DenSchMG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 38 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 33).
12. Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.2002 (BGBl. S. 3355).
13. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. S. 282), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2001 (BGBl. S. 2785).
14. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hahn vom 24.11.1977 (BGBl. S. 2265), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.07.1983 (BGBl. S. 1035).
15. Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung-SchallschV) vom 05.04.1974 (BGBl. S. 903).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLGEM. WOHNBEBIET" nach § 4 BauNV

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kriechhäuser, Alleen, Erholungsheime, Schulen und ähnliche schutzbedürftige Anlagen aus Gründen des Schutzes gegen Fluglärm unzulässig (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 5 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm).

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 8,00 m, gemessen ab Erdgeschößfußbodenhöhe (OKTFFEB) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschößfußbodenhöhe (OKTFFEB) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schräglängsmaß mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudehöhe überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNV). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNV sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 qm umfassen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Entfrindungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 LBO.

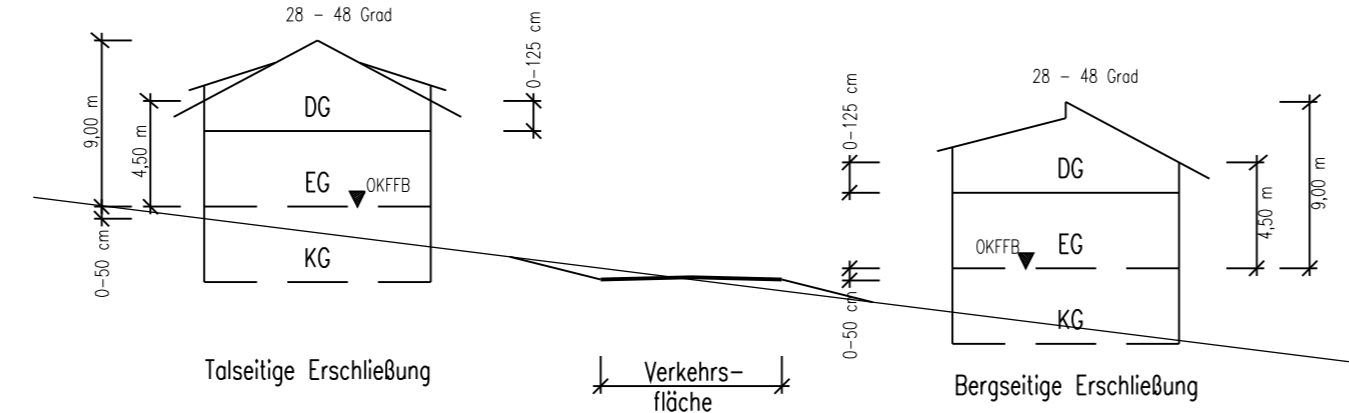
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNV).

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Für das Baugebiet werden Flächen zur Abhaltung des nicht auf dem Baugrundflächen versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der oberwasserbeseitigungsfähigen Körperschaft.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN-SICHTFLÄCHEN- (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Schnitt A – A



HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
a) Die Erdgeschößfußbodenhöhe (OKTFFEB) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am weitesten aus dem Urdal herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber-liegenden) Punkt der Straßenoberkante.
b) Bei tafellariger Erschließung darf die Erdgeschößfußbodenhöhe (OKTFFEB) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urdalles liegen.

ZULÄSSIGE BAUHÖHEN GEMÄß § 13 LUFTVERKEHRSGESETZ I.V.M § 9 (6) BauGB
Innerhalb des dargestellten Bauschutzbereiches von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt, wird gem. § 13 LuftVG die zulässige Bauhöhe auf eine max. Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschößfußbodenhöhe (OKTFFEB) bis Oberkante Dachhaut, festgesetzt.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄß § 10 (3) BauGB
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° – 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNV) und Nebenanlagen (§ 14 BauNV). Für Wintergärten, aus Bestandaufbauten, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden. Ein Knieloch bis max. 1,25 m, gemessen zwischen Oberkante Rohlaufboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schräglängsmaß mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.
Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudehöhe erlaubt. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB).

GRÜNRÖNDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- Öffentliche Grünflächen:**
1. Einreihenbepflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehene Einreihenbepflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubbäume, Hochstämme, 2 x v. m. durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 – 12 cm zu verwenden.
 2. Bepflanzung der Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengraben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

- Private Grünflächen:**
1. Bepflanzung der Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Im Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengraben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.
 2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

1. Laubbäume und 5 Sträucher
2. Pflanzverwendung: Bäume 2 v.v., Stammumfang mind. 10 – 12 cm; Sträucher 2 v.v., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubbäumearten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzverwendung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der Anlage 1 ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

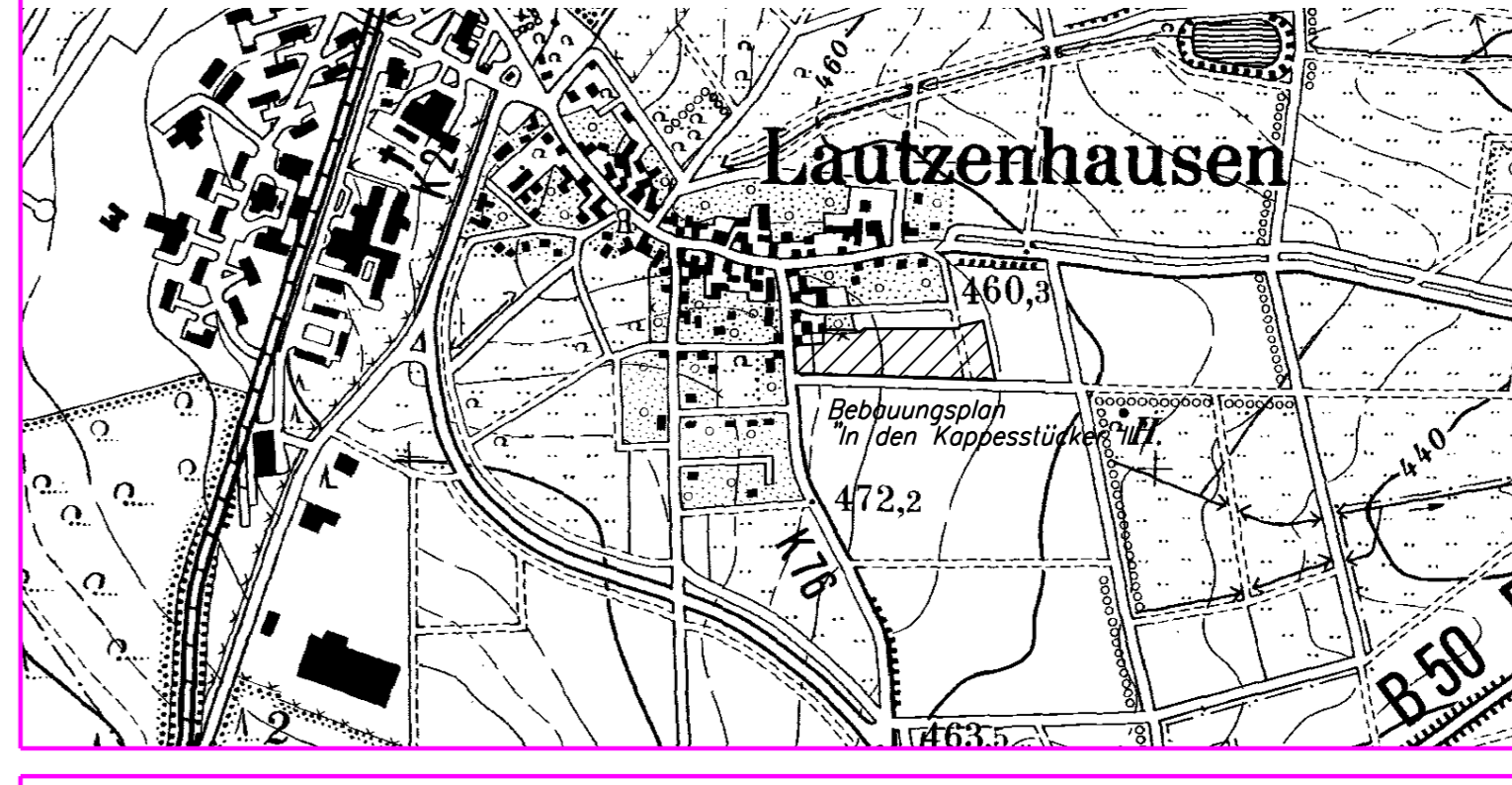
Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundflächen werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

HINWEIS

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626, anzuzeigen. Die einzusetzenden Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zulage kommende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unmittelbaren mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Hahn vom 24.11.1977, geändert am 25.07.1983. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schutzverordnung vom 05.04.1974 (BGR. 1974, S. 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
	0,3	Geschößflächenzahl	0,6
Bauweise	0	Dachform Hauptgebäude	geneigte Dächer 28-48°

bearbeitet	08.08.2000	KJ	
	gezeichnet	08.08.2000	KJ
	geprüft	08.08.2000	KJ

Ortsgemeinde Lautzenhausen

BEBAUUNGSPLAN

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: (C59EB6.dwg)
Legenplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
28.01.02	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Planänderung für Öffentliche		
28.11.02	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Planänderung für 2. Öffentliche		
12.05.03	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Endausfertigung		

K. Jakoby V. Jakoby