

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ der Ortsgemeinde Lindenschied

Textfestsetzungen

Allgemeines:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ der Ortsgemeinde Lindenschied werden nur die Textfestsetzungen abgeändert; die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen alle Textfestsetzungen der bisherigen Fassungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen in den Planurkunden der Ursprungsfassung und der 1. Änderung bleiben dagegen unverändert bestehen, soweit nicht nachfolgend ausdrücklich etwas anderes festgelegt wird.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO - Unzulässigkeit Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 Satz 2 LBauO.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:

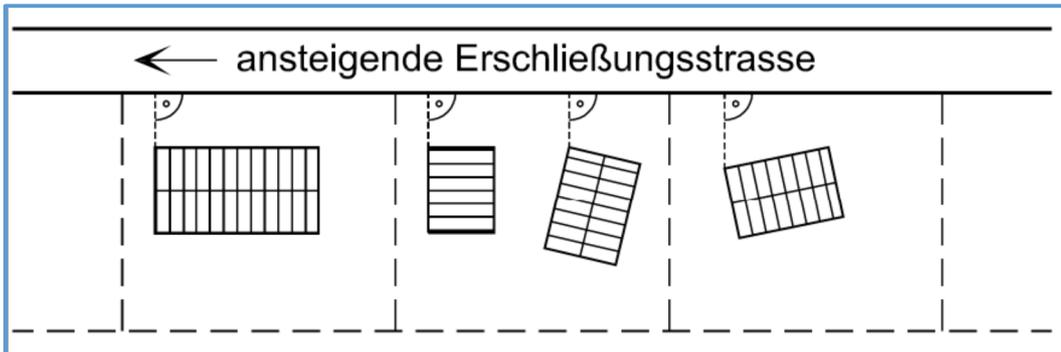
- Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m dürfen eine maximale Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,20 m dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten.
- Die vorgenannten maximalen Traufhöhen dürfen auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden, soweit die jeweilige maximale First-/Gebäudehöhe eingehalten wird.
- Ansonsten sind Traufhöhen höher als 6,20 m nicht zulässig.

Trauf- und First-/Gebäudehöhe werden jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt:

- bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante entlang der Grundstücksgrenze gemessen gegenüberliegend zum Baukörper entsprechend der nachfolgenden Systemskizze (Hinweis: bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend):

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



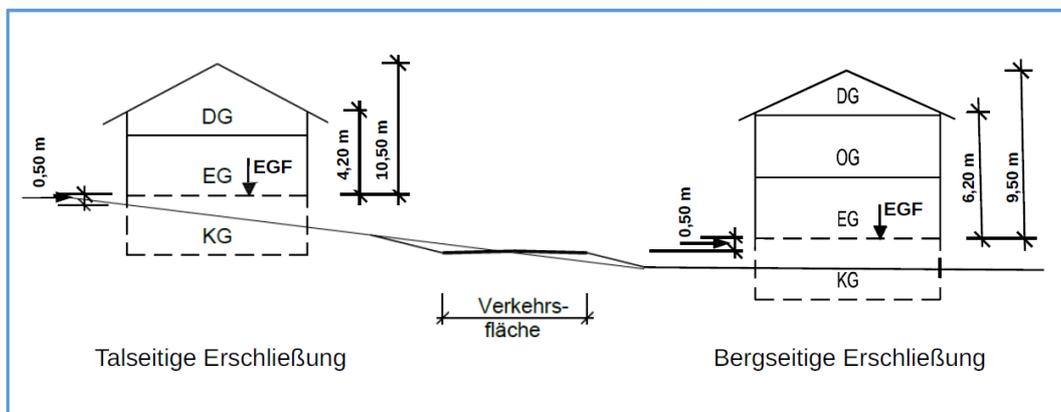
- bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

Oberer Bezugspunkt:

- für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand
- für die First-/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First bzw. des Gebäudes

In der nachfolgenden Systemskizze sind die Bezugspunkte nochmals erläuternd dargestellt:

Systemskizze / Bebauung



1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO):

Festgesetzt ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Für Doppelhäuser wird die bauordnungsrechtliche Definition zugrunde gelegt, d.h. das Doppelhaus muss sich insbesondere auf zwei Grundstücken befinden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB):

Die Firstrichtung (Hauptgebäuderichtung) ist für alle baulichen Anlagen freigestellt. Entsprechende Darstellungen in den Planurkunden des Bebauungsplanes „Am Auerweg“ in der Ursprungsfassung und der Fassung der 1. Änderung werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Textfestsetzungen ungültig.

1.5 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB):

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Sichtflächen / von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB):

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht höher als 0,80 m zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO):

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“ einschließlich System-Skizzen); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Die Dachformen sind für alle baulichen Anlagen freigestellt. Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung maximal 50° betragen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig; mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Großflächige Elemente sind für die Dacheindeckung unzulässig; dies gilt nicht für Dachbegrünungen, Dächern von Wintergärten sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung bzw. Photovoltaikanlagen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):

Die von der Bebauung freizuhaltenen und freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erwünscht. Dabei sollten vor allem einheimische Laubarten (auch Obstbäume) Verwendung finden.

Ergänzende Hinweise

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261/6675-3000 oder per E-Mail „landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de“, anzuzeigen. Etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 16 bis 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Werden bei Bauarbeiten Dränungen, Quellen und dergleichen angetroffen oder beschädigt, sind diese Einrichtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (z.B. Wasser-/Bodenverband, Gemeinde) so abzuändern, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Nutzungsschablone

MD	II ergänzend Trauf- und Firsthöhe festgesetzt
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o 	Dachform freigestellt Dachneigung max. 50°

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 359)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358, 362)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333, 338)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Hinweis:

Die Rechtsgrundlagen werden im Laufe des Änderungsverfahrens noch aktualisiert; maßgebend wird letztlich die Fassung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sein.