BEBAUUNGSPLAN "AUFM ACKER" ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

0,6 Geschoßflächenzahl GFZ
0,3 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
— Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Geh- oder Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser — Flächen für die Anlage von Anlagen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Ziff. 14)

öffentliche Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage vom Muldengräben zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswässer
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
— Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 15, 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — (§ 9 (7) BauGB)

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 bauGB

KG Kellergeschoß
EG Erdgeschoß
DG Dachgeschoß
SD Satteldach
WD Walmdach

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Metzenhausen hat am 13.01.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.10.2004 bekannt gemacht.

55481 Metzenhausen, den
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

(Siegel)

(Lamby)
Ortsbürgermeister

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 13.01.2004 beschlossen.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1997 erfolgte nach Bekanntmachung vom 07.10.2004 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.10.2004 bis einschließlich 15.11.2004.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 1997 erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2004.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB 1997 erfolgte mit Beschluss vom 16.02.2005.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1997 erfolgte nach Bekanntmachung vom 18.05.2006 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.05.2006 bis einschließlich 26.06.2006.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB 1997 erfolgte mit Schreiben vom 16.05.2006.
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB 1997 erfolgte mit Beschluss vom 07.07.2006.

(Siegel)

55481 Metzenhausen, den
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

(Lamby)
Ortsbürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 07.07.2006 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB 1997 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

55481 Metzenhausen, den
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

(Lamby)
Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, dass die für die Normengebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Siegel)

55481 Metzenhausen, den
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

(Lamby)
Ortsbürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am _____ in Kraft getreten.

(Siegel)

55481 Metzenhausen, den
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

(Lamby)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), d.h. in der Fassung vor dem 20.07.2004 (Inkrafttreten Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004) - zitiert als BauGB 1997 -

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)

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. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)

5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S 1818)

7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

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. 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
1. "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht 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. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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 cbm 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 notweniger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

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 Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei geneigter Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehweggkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze /" Lage des unteren Bezugspunktes"
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend
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 Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze / "Bebauung".
Ausnahme für die Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

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

Im Plangebiet ist die sind Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen nur unterirdisch zulässig.

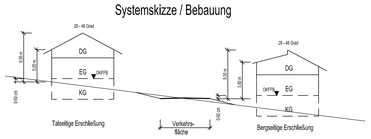
FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes

Systemskizze / Bebauung



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE 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 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Traufbzw. Firsthöhe (siehe baupolizeirechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen"); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.
Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:
Graue Farbtöpfen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)
Brauen Farbtöpen: RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten.
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. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (Tilia cordata, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.
2. Baumbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Baumbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Schwarzerlen, (Alnus glutinosa, Heister, 2 x v. Höhe 250-300 cm) zu verwenden.
Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung , Strauch, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe zu verwenden.
3. Strauchbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Strauchbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Sal - Weide (Salix caprea) und die Ohr - Weide (Salix aurita) als Sträucher zwei mal verpflanzt Höhe 60 - 80 cm zu verwenden.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen,
(Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem der Begründung beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.
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 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
1 Laubbaum und 5 Sträucher
Pflanzverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10 -12 cm; Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe
Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.
Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/1579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/2016400 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.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

ÜBERSICHT

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	(0,6)
Bauweise	Dachform Hauptgebäude
O / ED	geneigte Dächer 28°-48°

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 0676340333 u. 4034, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.10.2003	KJ
gezeichnet	09.10.2003	KJ
geprüft	09.10.2003	KJ

Ortsgemeinde Metzenhausen

BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN
"Aufm Acker"
Gemarkung Metzenhausen

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1.00 qm
CAD-Name: (E318EB.dwg)
Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
23.02.05	KJ	KJ	KJ		Änderung nach Anhörung TÖB	

K. Jakoby V. Jakoby