

# BEBAUUNGSPLAN "ASPELWIESE" ORTSGEMEINDE OBERKOSTENZ



### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLEM WOHNGEBIET" nach § 4 BauGB, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbauweise) 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 Nutzungsabstände)

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) (LBO) handelt und die Geschosshöhe 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 Freistellung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohnheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

#### REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Nebenanlage ist Baugrundstück, bis 50 qm unrautes Bauteil ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, 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 Baugelbte sind Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundflächen versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 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 5,50 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Untere Bezugspunkt bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen-/Gehwegkante aus, siehe nachfolgende System-Skizze / Lage des unteren Bezugspunktes).

Bei einseitiger Erschließung ist als Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

Bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt des umringelten an das Gebäude angrenzenden Umlandes.

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".

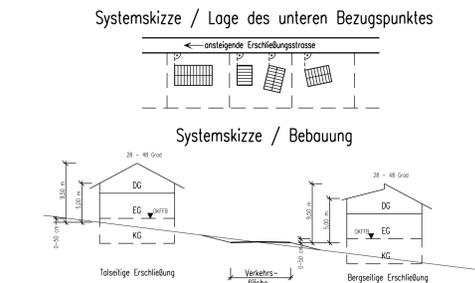
Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1,0 m der jeweiligen Gebäudewandhöhe begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art am Gebäude, überschritten werden.

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

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1a (3) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

## TEXTFESTSETZUNGEN



### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im städtischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (KOPFEGE) 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); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Dachhäuser sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der geneigten Traufhöhe zulässig.

Die Dachneigung darf nur in Form von Entlagen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grüne Farbtöne: RAL 7010 (Zitgrün), 7012 (Basaltgrün), 7013 (Braungrün), 7015 (Schiefergrün), 7016 (Anthraxgrün), 7021 (Schwarzgrün), 7024 (Grünblau), 7028 (Grüngrau)

Braune Farbtöne: RAL 8003 (Lehrbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Reibraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Auburn), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun)

Blaue Farbtöne: RAL 5003 (Spektrolit), 5008 (Ozeanblau), 5022 (Nachtblau)

Die Festsetzungen für Dachziegel gelten nicht für die Dachverkleidung der Wintergärten.

Größtmögliche Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung mit Stahlblechen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

## ANZAHL DER STELLPLÄTZE

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

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- #### Öffentliche Grünflächen:
- 1. Einzelbaumbeplantungen im Straßensbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
  - Für die vorgesehene Einzelbaumbeplantungen im Straßensbereich sind heimische Laubbäume, (Hochstämme, 2 x v. m. durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.
  - 2. Beplantung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
- Analysiert dem Planschemata der Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Befestigungsmaßnahmen durchzuführen.
- #### Private Grünflächen
- 1. Beplantungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
  - Außer den bebaubaren und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Beplantungen 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 Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v. m., Stammumfang mind. 10-12 cm; Sträucher 2 x v. m., 80/100 cm Höhe
  - Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume mit der angegebenen Pflanzanzahl verwendet werden.
- #### Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)
- Dem Eingriff durch die Verriegelung auf den entstehenden Baugrundflächen werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugerechnet.
- Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugerechnet.

## Hinweis

Der Beginn der Einbautellen ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Ergänzende Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06731/2016400 anzuzeigen. Die angesprochenen Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zutage kommende archaische Funde umlegen gemäß § 16 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz; Rheinland-Pfalz; der unversicherten mündlichen oder schriftlichen Mitteilungen.

Auf den Baugrundflächen eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 vom 20.07.2004 (Inkrafttreten Europaranchbarpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
- 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. 3630), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.08.2005 (BGBl. I S. 1865)
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung 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)
- 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)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- 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)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- 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)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

## ZEICHENERKLÄRUNG

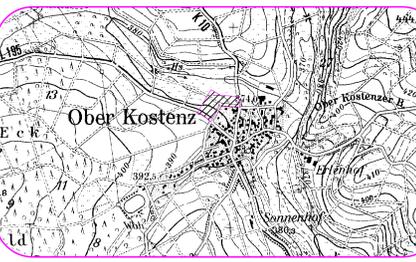
gemäß Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - 0,6 Geschosflächenzahl GFZ (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - 0,3 Grundflächenzahl GRZ (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - 0 offene Bauweise (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Straßenverkehrsfläche (Verkehrsfläche § 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
  - Geh- oder Wirtschaftsweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 10 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche (Nutzungsplanung § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentl. Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengräben zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswasser
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Nutzungsplanung § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Miß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- ### Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - empfohlene Grundstücksgrenzen
  - Flurgrenze
  - Baugrenze
  - Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
  - Stromleitung 20 kV

## VERFAHRENSVERMERKE

- ### 1. AUFSTELLUNG
- Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Oberkostenz hat am 02.04.1997 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... bekannt gemacht.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 2. VERFAHREN
- Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 19.05.1999 vom Ortsbürgermeister genehmigt. Mit Schreiben vom 19.08.1999 wurde die Bebauung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 30.09.1999 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am ..... wobei der Vorentwurf vom 03.09.2000 bis einschließlich 04.10.2000 zur Einsicht auslag. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.12.2000 beschlossen.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 3. OFFENLAGE
- Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.03.2001 bis 02.04.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.02.2001 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 4. ERNEUTE OFFENLAGE
- Da wegen Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB. Hierbei hat der geänderte Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.11.2001 bis einschließlich 27.12.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich bekannt gemacht, daß Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
- 55483 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 4. SATZUNGSBESCHLUSS
- Der Ortsbürgermeister hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 5. AUSFERTIGUNG
- Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten wurden.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister
- ### 6. BEKANNTMACHUNG
- Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Überstunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Marktstraße, Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.
- 55481 Oberkostenz, den ..... (Schneider) Ortsbürgermeister

## ÜBERSICHT



## Ortsgemeinde Oberkostenz

## BEBAUUNGSPLAN "Aspelwiese" Gemarkung Oberkostenz

Planbezeichnung: Blatt Nr. 1

## BEBAUUNGSPLAN

Plangröße: 1,00 qm	Gezeichnet: J. Jakoby	Name: K. Jakoby	Vermessung: ESSECKLING (AK014)	Datum: 22.06.01	Maßstab: 1 : 500
--------------------	-----------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------	------------------

V. Jakoby K. Jakoby

**Jakoby + Schreiner**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

## NUTZUNGSCHABLONE

Baugelbte	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschosflächenzahl	0,6
Bauweise	0	Dachform	Hausgebäude
	ED	geneigte Dächer	28° - 45°