

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN KIRCHGÄRTEN II." ORTSGEMEINDE RAVERSBEUREN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- 0,6 Geschößflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Erhalt von Bäumen und Strüchern
- ✕ Vorhandene nicht zu erhaltende Bäume
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldenrinnen zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswässer
- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern

- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- ### Sonstige Darstellungen
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Stromleitung
 - bestehende Zaunanlage
 - bestehende Hecke
 - vorhandene Böschung

- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Raversbeuren hat am 29.09.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.06.2004 bekannt gemacht.
- 2. VERFAHREN**
Die vorzugesetzten Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 18.06.2004 bis einschließlich 19.07.2004; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.06.2004. Mit Schreiben vom 15.06.2004 wurde parallel dazu die Beteiligung der vor der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 19.07.2004 durchgeführt.
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.06.2004 bis einschließlich 19.07.2004 zu jedemorts öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.06.2004 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Arrangements während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat hat am 24.05.2005 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die neherstehende Planzeichnung Gegenstand des Planverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Herabsetzung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 6. BEKANNTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2856).
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 (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) sowie die Anlage zur PlanZV und die DN 18000.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.08.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2356), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
7. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (OVB. S. 396).
8. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (OVB. S. 275).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (OVB. S. 53).
10. Landesroßengesetz (LSRG) in der Fassung vom 01. August 1977 (OVB. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVB. S. 481).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 163), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (OVB. S. 385).

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Rheingasse 5, Tel. 08763/4033 u. 4034, Fax 4039

Datum	Zeichen
29.09.2003	KJ
29.09.2003	KJ
29.09.2003	KJ

Ortsgemeinde Raversbeuren

BEBAUUNGSPLAN

"In den Kirchgärten II."
Gemarkung Raversbeuren

Blatt Nr.: **1.0**

Plangröße: 1.000 qm

CAD-Name: [E14EBE.dwg]

Leggelen

Maßstab: 1 : 500

Datum	bezt.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
24.11.04	KJ	KJ	KJ	1	Änderungen nach Beteiligung TB		

K. Jakoby V. Jakoby

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 2 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) LBO handelt und die Geschosflächenzahl 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 Wohnheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage (je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

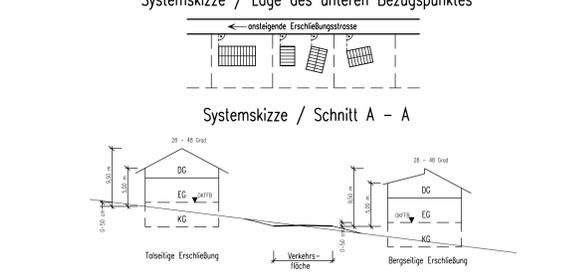
STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBO. Stellplätze sind Einrichtungen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

HÖHE DER BAULICHEN 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 9,50 m festgesetzt.
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen-/Gehwegskante aus), siehe nachfolgendes System-Skizze "Lage des unteren Bezugspunktes"
Bei Eigentumsflächen ist die Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urdeländes
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 "Schnitt A-A".
Ausnahme für die Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

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

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN



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 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 Erdgeschossflächenhöhe (Dachhöhe) 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.
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufhöhe zulässig.
Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:
Graue Farbtöne: RAL 7012 (Zellgrau), 7013 (Blaugrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7025 (Grüngrau).
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigung der Wintergärten. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Bedachung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLATZE
Für jede Wohninheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBO) bzw. § 9 (4) BauGB.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

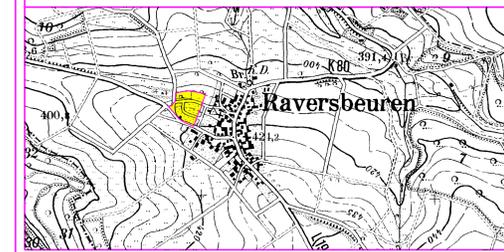
Öffentliche Grünflächen:
1. Einzelbaumplantagen in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaumplantagen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubbäume, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden.

Private Grünflächen
1. Feldgehölzheckenbepflanzung nach Pflanzenschema (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) erfolgt eine ergänzende Heckenbepflanzung zur Abgrenzung zum Außenbereich und zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt.
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 gleichmäßig anzulegen und zu erhalten. Je 200 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbaum und 5 Strücher, Pflanzverwendung:
Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Strücher 2 x v., 80/100 cm Höhe
3. Erhalt der bestehenden Kastanien (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)
Die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Landesstraße sind zu erhalten.
Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzortierung verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzenschema 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 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 (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 0631/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zuzug kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldungspflicht.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugesetz	WA	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	0,3	Geschosflächenzahl	
Bauweise	0	ED	0,6
		Dachform: Hauptgebäude	
		geneigte Dächer	28-48°