

Verbandsgemeinde Landstuhl

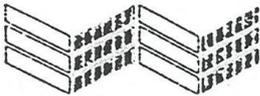


Bebauungsplan
"Unten am Kahlenberg"
"Erw. 2, And. 4"
Ortsgemeinde Bann

Bearbeitung

BERATUNG - PLANUNG - VERMESSUNG

Ingenieurbüro Martin



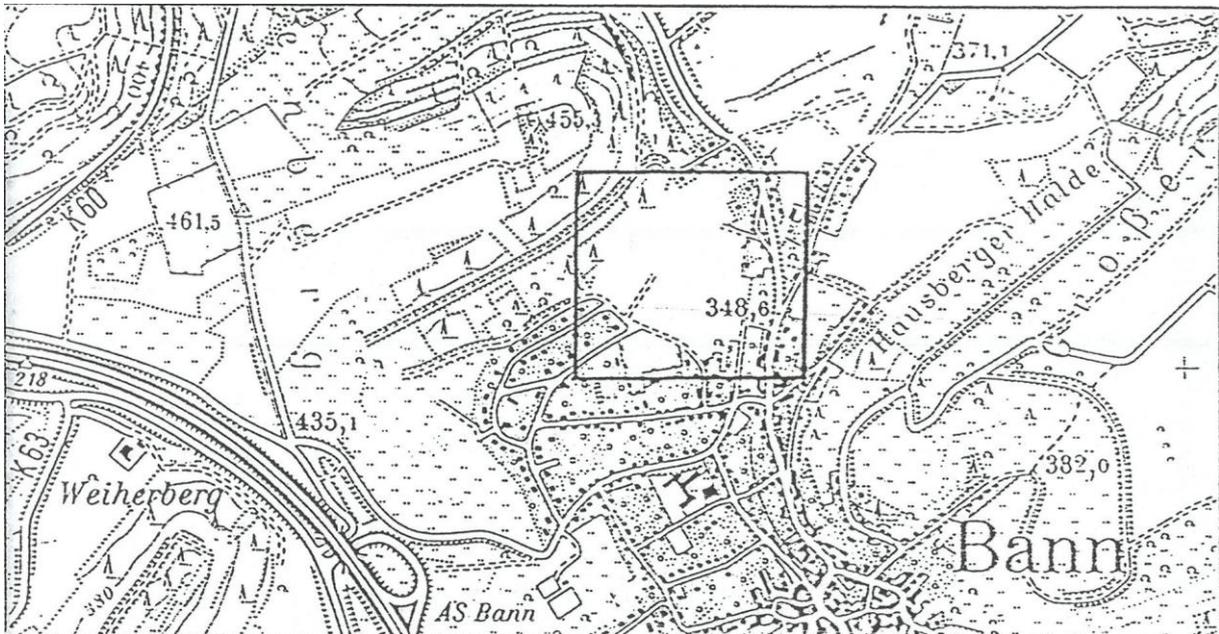
Dipl. Ing. Volker Werry
Dipl. Ing. (FH) Rainer Martin
Beratende Ingenieure

Steinwenderer Straße 1
66877 Rorstein-Miesenboch
Tel. (06371) 5474, Fax (06371) 5475

Rorstein-Miesenboch, den 02.04.1996

K. Zimmer

A. Zimmer



Übersichtsplan

M. 1:100000



Nutzungsschablone

A

WR	II
0.35	0.7
	25-75
TH, FH	

B

MI	II
0.4	1.0
	25-75
TH, FH	

Legende Planzeichen

Nutzungsschablone

MI	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
0,4	1,0	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	25°-75°	Bauweise	Dachneigung
	TH, FH		Trauf- und Firsthöhen

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

0,4 Grundflächenzahl

1,0 Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

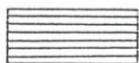
TH, FH Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen

25° - 75° Dachneigung



Offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

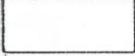


Straßenverkehrsfläche

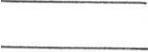
———— Straßenbegrenzungslinie

 Öffentlicher Fußweg

WP Wendeplatz

 Flächen von Versorgungsanlagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Böschung

 Bestehende Haupt- / Nebengebäude

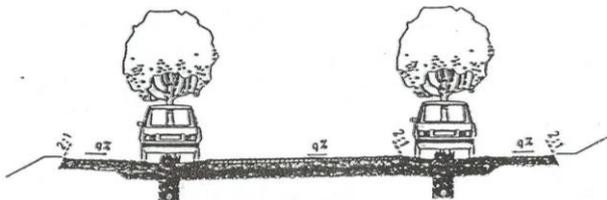
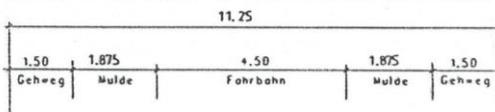
 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

 Neue Grundstückslinien

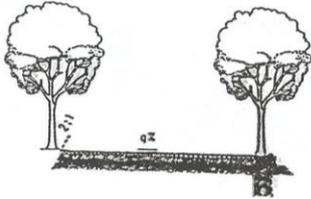
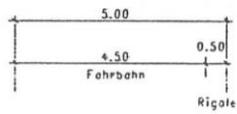
 Gepl. Kanaltrasse

Regelquerschnitte Straßenausbau

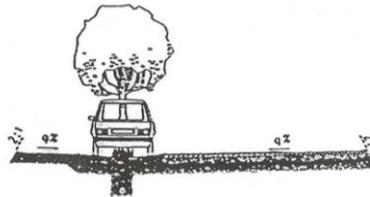
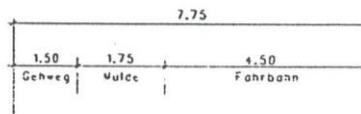
Alleestraße , Kettelerstraße



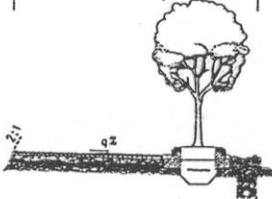
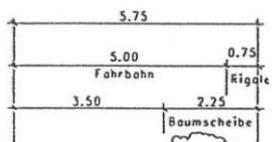
Buchenstraße,
Eichenstraße



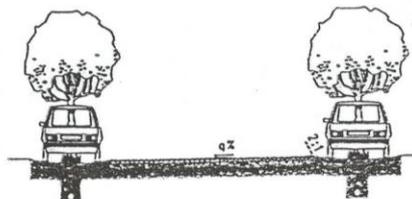
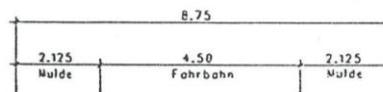
Eichenstraße
Pfarrer-Graf-Straße



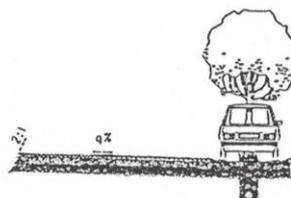
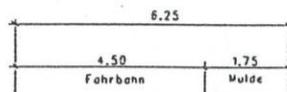
Akazienweg



Rhornweg



Lärchenstraße



2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet WA Gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet MI Gemäß § 4 BauNVO

Wohngebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Andere Gebäude (z.B. Wirtschaftsgebäude) sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Satz 1, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet 0,35 und im Mischgebiet 0,40.
- Geschößflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Satz 2, §17 Abs. 1 und § 20 BauNVO)
Maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet 0,7 und im Mischgebiet 1,0.
- Zahl der Vollgeschoße (§ 16 Abs. 2 Satz 3, § 17 Abs. 1 und § 18 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschoße (2) zulässig.

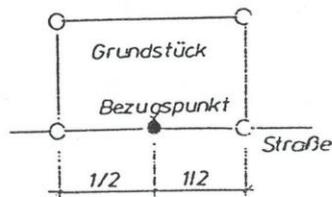
- Höhe Baulicher Anlagen

Es werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

- Ermittlung der zulässigen Höhen

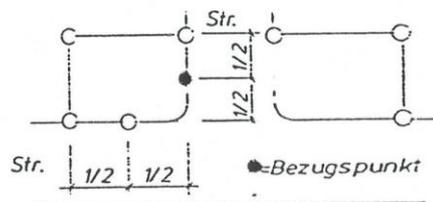
Die Trauf- und Firsthöhen sind wie folgt zu bestimmen:

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die Straßenoberkante. Gemessen wird diese an der mittigen straßenseitigen Grundstücksgrenze.



Ausnahme:

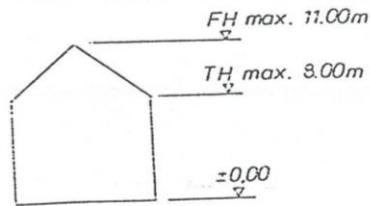
Für Eckgrundstücke gilt Wahlweise eine der beiden straßenseitigen Grundstücksgrenzen



Der obere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Wand, gem. § 8 Abs. 4 LBauO. Bei der Firsthöhe ist der höchstgelegene Firstpunkt der obere Bezugspunkt.

- Höhen Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) beträgt die maximale zulässige Firsthöhe 11,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe 8,00 m.



- Höhen Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Höhen wie folgt festgelegt:

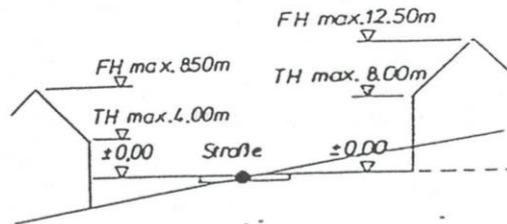
- A) In Straßen, welche parallel bzw. nahezu parallel zu den Höhenlinien verlaufen wird zwischen berg- und talseitiger Straßenbebauung unterschieden.

Bergseitige Straßenbebauung:

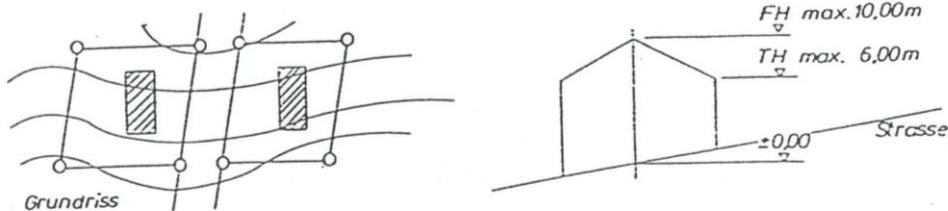
Die max. Traufhöhe beträgt 8,00 m und die max. Firsthöhe 12,50 m

Talseitige Straßenbebauung:

Die max. Traufhöhe beträgt 4,00 m und die max. Firsthöhe 8,50 m



- B) In Straßen welche gegenläufig, bzw. diagonal zu den Höhenlinien verlaufen wird die max. Traufhöhe auf 6,00 m und die max. Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. (Die Maße gelten jeweils für beidseitige Straßenbebauung)



2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nach § 23 BauNVO dürfen die Grundstücke nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bebaut werden.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- **Stellplatzbelag**
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB wird festgelegt, daß nicht überdeckte Stellplatzflächen nur bis max. 70 % versiegelt werden dürfen.
Empfehlung:
Pflastersteine mit breiten offenen Fugen
- **Stauraum vor Stellplätzen und Garagen**
An Straßen sind Garagen und überdachte Stellplätze so anzuordnen, daß hiervor ein Stauraum von 5,00 m bis zur Straßengrenze ausgebildet wird, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Stauraum zum öffentlichen Verkehrsraum darf nicht eingefriedet werden.
Ausnahme bei stark hängigen und stark ansteigenden Geländen gem. § 31 Abs. 1 BauGB.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von öffentlichen Erschließungsanlagen (insbesondere Straßen) erforderlich sind, müssen vom jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf dem betroffenen Grundstück geduldet werden (unbeschadet der privatrechtlichen Belange). Die Neigung der Böschungen für Abgrabungen und Aufschüttungen darf an keiner Stelle steiler als 45 Grad sein.

2.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Rohrleitungen und das Regenwasser in naturnahen, offenen Systemen wie Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsystemen abgeleitet und bewirtschaftet wird.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen ist in Zisternen oder dezentralen abflußlosen Mulden zwischenzuspeichern und/oder breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume soll 15 - 25 l je m² zu entsorgender Dachfläche betragen. Ein großflächiger Überlauf in das öffentliche Mulden-, Graben- und Rigolenrohrsystem ist in gedrosselter Form zulässig.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen, Böschungen und Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht bzw. über ein Rigolenrohrsystem abgeleitet.

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die erdberührenden Wände und die Bodenplatte grund- und druckwasserdicht auszuführen. Auf die Landesbauordnung wird verwiesen.

Die Aushubmassen der Baugruben sind, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb der Baugrundstücke zu verwenden (Bildung von abflußlosen Mulden und Versickerungsflächen).

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 (4) BauGB und 86 LBauO)

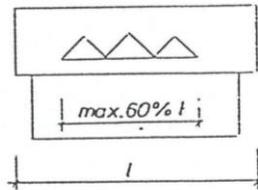
3.1 Dachneigungen

Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 75°

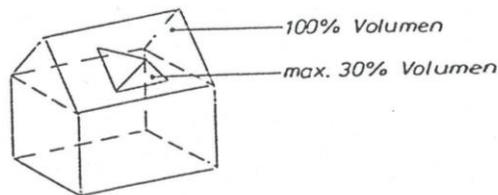
Ausnahmsweise können die zulässigen Dachneigungen gemäß § 14 BauNVO für zulässige Nebenanlagen, wie Garagen und überdeckte Stellplätze, bis 0 Grad unterschritten werden.

3.2 Gauben, Dachaufbauten und Dachausschnitte

Die Summe der Breiten der Dachgauben, Dachausschnitte bzw. Dachaufbauten darf max. 60% der zugehörigen Trauflängen betragen.



Die Summe der Volumen aller Dachgauben, Dachausschnitte bzw. Dachaufbauten darf max. 30 % des Volumens des gesamten Dachraumes betragen



3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Auf Einfriedungen zwischen Straßen und Gebäudevorderkante ist zu verzichten.

Der großflächige Abfluß des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

Empfehlungen:

Bei der Materialwahl sind belebende Hecken und Zäune, Holzzäune und Palisaden als Einfriedungen des Grundstückes zu bevorzugen.

3.4 Geländeänderungen

Maximal zulässige Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücksflächen

- Die Abgrabungshöhe darf max. 1,50 m betragen.
- Die Aufschüttungshöhe darf max. 1,00 m betragen.

Ausnahme:

Auf den Grundstücken entlang der Landesstraße beträgt die maximal zulässige Aufschüttungshöhe 2,00 m.

Die Aufschüttungshöhen und Abgrabungshöhen gelten nicht bei Errichtung von Nebenanlagen und Garagen.

- An Grundstücksgrenzen reichende Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Notwendigen Privaten Erschließungsflächen (z.B. Garagen, Stellplätze) sind zulässig.
- An Schnittlinien von Abgrabungen und Aufschüttungen mit der gewachsenen Geländeoberfläche müssen von Grundstücksgrenzen mind. 3,00 entfernt sein.

Empfehlung:

Dachfarben und Dachmaterialien

Die Farbe der Dacheindeckung sollte rot oder braun sein. Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

Die baulichen Anlagen (Gebäude) sind dem natürlichen Geländeverlauf (Topographie) weitestgehend anzupassen.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Immissionsschutzpflanzung

Die Ausgewiesene Immissionsschutzpflanzung zwischen Mischgebiet und Wohngebiet ist in einer Mindestbreite von 4,00 m anzulegen. Hierzu dürfen nur heimische bodenständige Gehölze Verwendung finden. Der Pflanzabstand hat 1,00 x 1,00 m zu betragen.

4.2 Sukzessionsflächen

Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind der ungestörten Sukzession zu überlassen

4.3 Kinderspielplatz

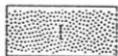
Der öffentliche Kinderspielplatz ist gegenüber den Privatgrundstücken durch eine mindestens 2,00 m breite Pflanzung aus heimischen, nicht giftigen Gehölzarten anzupflanzen. Der Pflanzabstand hat 1,00 x 1,00 m zu betragen.

Die Bäume sind in ihrer Anordnung symbolisch dargestellt. Mindestens die eingezeichnete Stückzahl ist auf der Grundstücksfläche anzupflanzen.

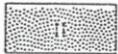
4.4 Verkehrsgrün im Bereich der Bushaltestelle

Entlang der Grenzen zu Privatgrundstücken ist auf dem Verkehrsgrünflächen eine mindestens 2,00 m breite Pflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,00 x 1,00 m zu betragen. Auf dem Gesamtareal sind mindestens 10 hochstämmige Bäume heimischer Arten zu pflanzen. Ansonsten sind die Flächen gärtnerisch anzulegen.

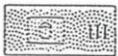
Grünordnerische Festsetzungen:



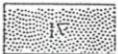
Immissionsschutzpflanzung



Sukzessionsflächen



Kinderspielplatz



Verkehrsgrün im Bereich des Kreisverkehrsplatz



Durchgrünte Mehrzweckstreifen im Straßenbereich



Sonstige Baumpflanzungen im Straßenbereich

4.5 Durchgrünte Parkstreifen im Straßenbereich

Die Anordnung der ausgewiesenen Bäume und Grünstreifen ist im Bebauungsplan symbolisch dargestellt, da Grundstücksaufteilung und Grundstückszufahrten später festgelegt werden. Die Anzahl der ausgewiesenen Bäume in den entsprechenden Straßenabschnitten ist jedoch anzupflanzen, wobei der Mindestpflanzabstand, 6,00 m betragen darf, der maximale Pflanzabstand mit 15,00 m festgesetzt wird. Die ausgewiesenen durchgrünten Parkstreifen sind mindestens zu 40% als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, welche eine Sichtbehinderung ausschließen. Die eigentlichen Stellflächen für die Kraftfahrzeuge sollten wasserdurchlässig ausgebildet sein. Es wird empfohlen diese Flächen mit Rasengittersteinen zu befestigen, oder die Flächen als Rasenpflasterflächen auszubilden.

4.6 Sonstige Baumpflanzungen im Straßenbereich

Die eingezeichneten Straßenbäume im Straßenbereich sind symbolisch dargestellt. Die ausgewiesene Gesamtstückzahl ist jedoch in dem entsprechenden Straßenabschnitt anzupflanzen. Der Mindestpflanzabstand für die Bäume beträgt 6,00 m und der maximale Pflanzabstand 15,00 m.

4.7 Gehölzarten und Pflanzgrößen

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzarten aus der vorgeschlagenen Liste in Mischung zu verwenden sind.

Die Zusammenstellung der Arten muß unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem speziellen Standort entsprechen.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Aesculus-Arten	Kastanienarten
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus tremula	Aspe Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen in Sorten
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata und andere	Winterlinde und andere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Larix decidua	Lärche
Pinus silvestris	Kiefer

Die Gehölze sind in folgenden Anzuchtformen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zu Grunde zu legen sind:

- Hochstämme sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu Pflanzen.
- Bei geschlossenen Baum- und Strauchpflanzungen z.B. der Immissionsschutzpflanzung sind die Baumarten erster und zweiter Wuchsklasse mindestens als 2 x verschulte Heister zu Pflanzen. Sträucher müssen mindestens als 1 x verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

Um das Nebeneinander von dem Legehennenstall und dem geplanten Mischgebiet verträglich zu gestalten, dürfen Wohngebäude nur entlang der Lärchenstraße errichtet werden.

Es besteht dann ein räumlicher Abstand von ca. 100 m zwischen Legehennenstall und Wohnbebauung

4.8 Immissionsschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 (BauGB))

Zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die L 363 sind von den Grundstückseigentümern der beiden Grundstücke, die unmittelbar an die L 363 angrenzen an den Gebäuden geeignete Lärmschutzvorkehrungen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen.

Die Lärmschutzvorkehrungen sind so auszuführen, daß die in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16 -BIschVO) festgelegten Immissionsgrenzwerte für Allgemeines Wohngebiet bei Tag 59 Dezibel (A) bei Nacht 49 Dezibel (A) nicht überschritten werden.

Die Wohnräume sollen in der von der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes untergebracht werden.

4.9 Verkehrsflächen

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 12.02.1996 vgl. Regelquerschnitte Straßenbau.

Die Anbindung des Baugebietes an L 363 erfolgt durch Bau eines Verkehrskreisels.

Begründung zur 4. Änderung

Im Bebauungsplan „Unten am Kahlenberg, Erw.2, Änd. 4“ der Ortsgemeinde Bann sind in der Lärchenstraße für die südlich der Straße liegenden Grundstücke Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche zwischen vorderer und hinterer Baugrenze betrug gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes 15 m.

Die Festsetzung der rückwärtige Baugrenze orientierte sich an dem Abstand zu dem Legehennenstall in der Kettelerstraße.

Nachdem der Stall zwischenzeitlich abgerissen und die neu gebildeten Grundstücke Pl.Nr. 1283/6 bis 1283/11 mit Wohngebäuden bebaut wurden, werden die überbaubaren Flächen der Grundstücke in der Lärchenstraße durch eine Änderung der Baugrenze erheblich vergrößert, dies entspricht dem ursprünglich 1991 genehmigten Bebauungsplan.

1 Rechtsgrundlagen

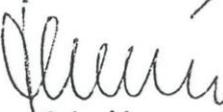
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1764), geändert durch dritte Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz(LBauO) vom 28.11.1986 (GVBL. S. 307, BS 213-1 mit Berichtigung).
- Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBL. S. 36), geändert durch 1. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBL.).

Rechtsetzungsverfahren

Bebauungsplan „Unten am Kahlenberg, Erweiterung 2, Änderung 4 der Ortsgemeinde Bann

1. Der Gemeinderat hat am 10.3.2000 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Änderungsbeschluss wurde am 6.4.2000 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl öffentlich bekanntgemacht.
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben vom 1.3.2000 an der Planung beteiligt.
4. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden mit Schreiben vom 3.4.2000 von der Änderung unterrichtet. Anregungen wurden keine vorgetragen.
5. Der Gemeinderat hat am 19.6.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
6. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein. Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

8. Ausgefertigt:
Bann, den 20.6.2000


Schneider
(Ortsbürgermeister)



9. Der Bebauungsplan wurde am 29.6.2000 bekanntgemacht.

Landstuhl, den 30.6.2000


Dr. Degenhardt
1. Beigeordneter

