
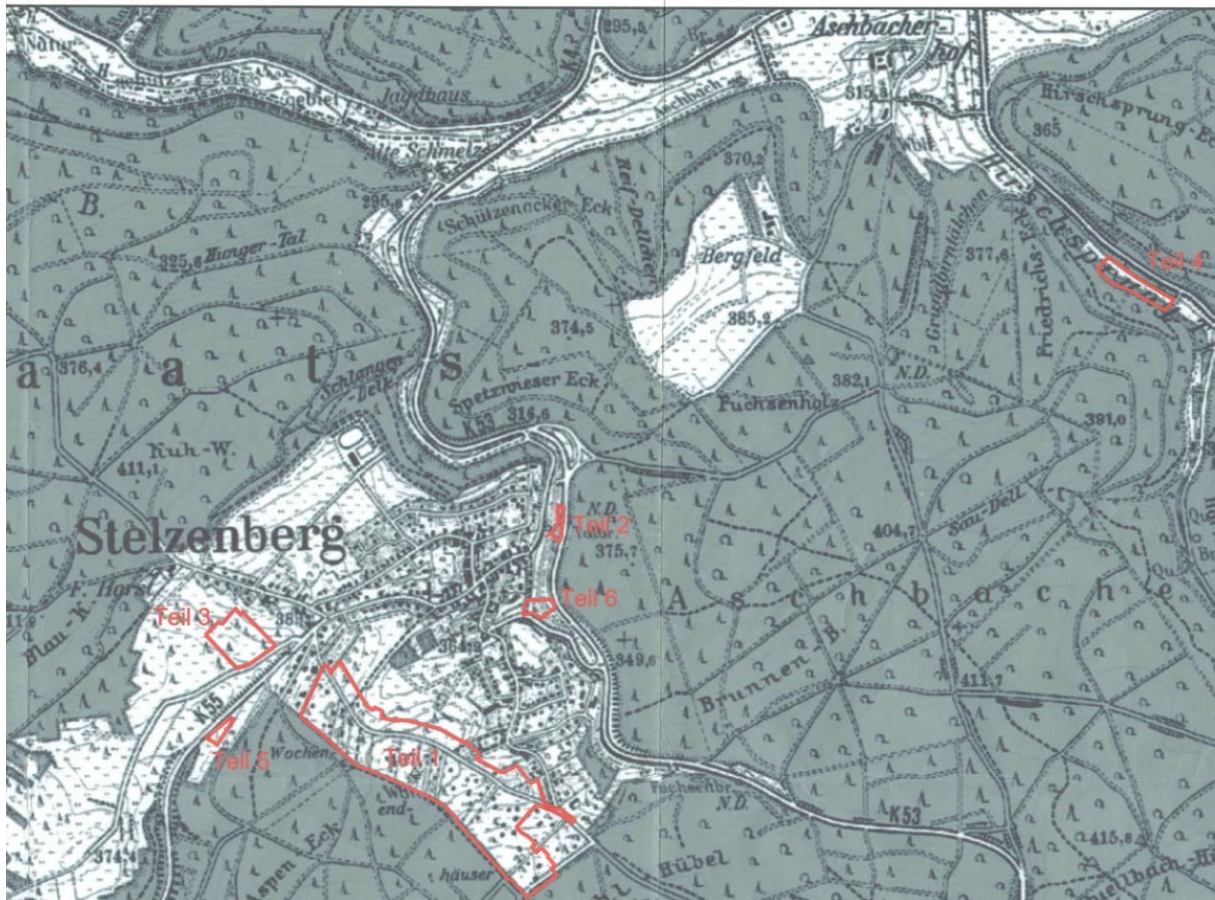
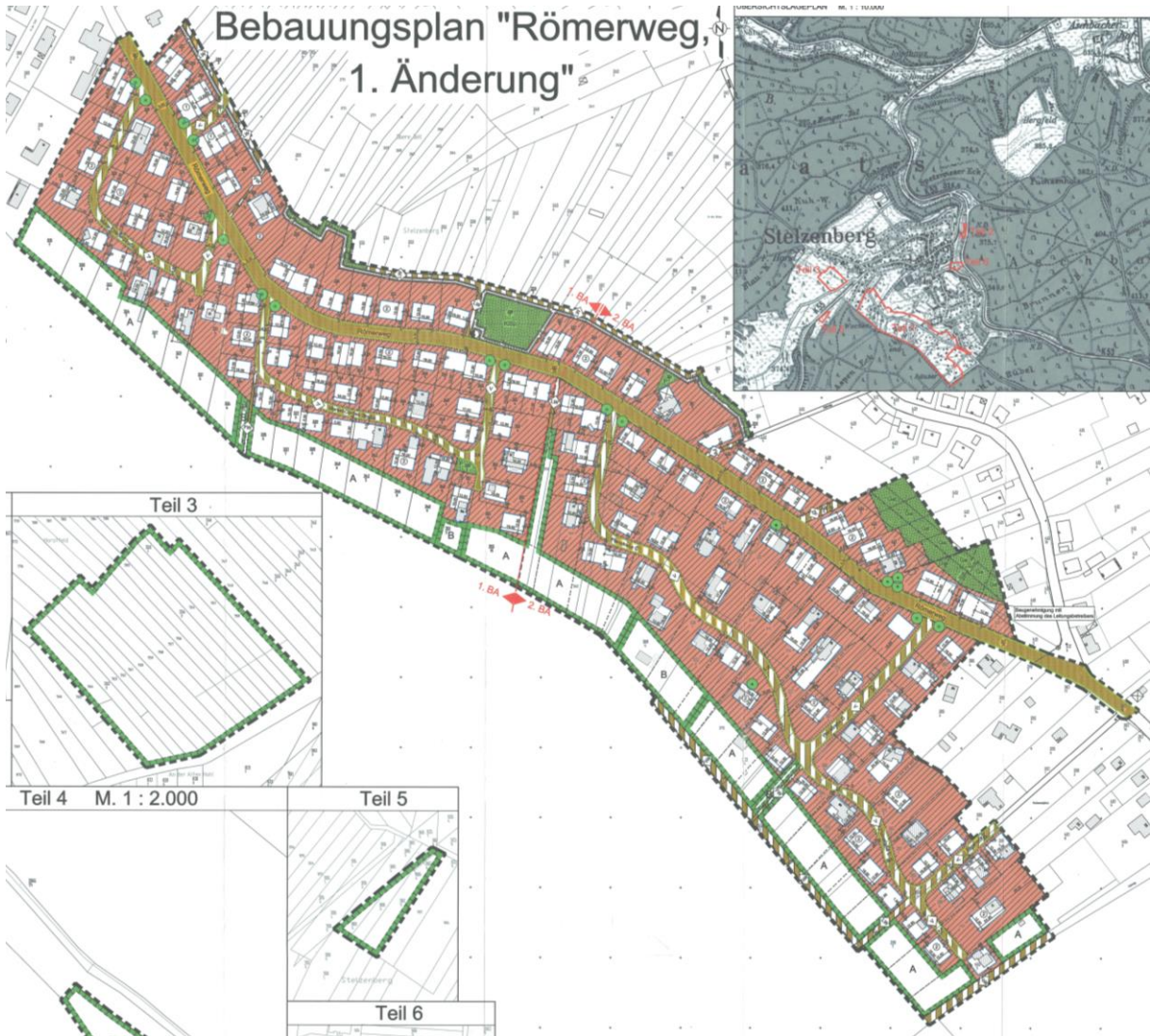
 <p>Schönung</p> <p>Dipl.-Ing. Kirsten Schönung - Ingenieurbüro für Stadtplanung - Vermessung - Tief- u. Straßenbau Eulentalstr. 32 Tel: 06306-991892 67661 Kaiserslautern</p>			
	<p>ÜBERARBEITET</p>		
	 <p>OG STELZENBERG</p>		
<p>GEZEICHNET:</p> <p>K.S.</p>	<p>PROJEKT:</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>"Römerweg, 1. Änderung"</p>		
<p>ENTWORFEN-GEPRÜFT:</p> <p>K.S. <i>K. Sul</i></p>			
<p>GEPRÜFT:</p>	<p>VORGELEGT:</p> <p>01.10.2010</p>	<p>MASSTAB</p> <p>1 : 1000</p>	<p>BEILAGE</p> <p>BLATT NR.</p>

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 10.000





Schema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Dachneigung
Grundfläche	Geschoßfläche
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Firsthöhe	maximale Traufhöhe
Bezugspunkt	

①	
Allgemeines Wohngebiet	22° - 38°
GR = 150 m ²	GF = 250 m ²
Z = II	offene Bauweise
FH max = 10,50 m	TH max = 4,90 m
Bezugspunkt: Geländehöhe	

②	
Allgemeines Wohngebiet	22° - 38°
GR = 150 m ²	GF = 250 m ²
Z = II	nur Einzel- und Doppelhäuser
FH max = 10,50 m	TH max = 4,90 m
Bezugspunkt: Geländehöhe	

SYSTEMSKIZZE ZUR TRAUFHÖHENERMITTLUNG (Beispiel)



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR z.B. 150 Grundfläche (max.) in m²

GF z.B. 250 Geschossfläche (max.) in m²

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (max.)

TH_{max} z.B. 4,90 Traufhöhe (max.) in m

FH_{max} z.B. 9,00 Firsthöhe (max.) in m

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze, Umfassung der überbaubaren Flächen

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftsweg



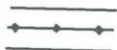
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Forstweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt zum Friedhof

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20-KV-Leitung mit Schutzstreifen

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität

7. GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eigentümergearten



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BuGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers bzw. Fußweges erforderlich sind, mit $Q = 2,00$ m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Bauabschnittlinie

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



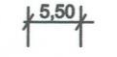
Bestehende Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Maßangabe in Meter



Sichtdreieck



Bereich im Umlegungsverfahren



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO):

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind, abweichend von § 4 Abs. 3 Nr.5 BauNVO: Tankstellen.

Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt die landwirtschaftliche Nutzung, die bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ausgeübt wurde, auch zukünftig im, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, bestehenden Umfang zulässig. Ausnahmsweise sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, wenn vom Betreiber der Anlage fachgerecht nachgewiesen werden kann, dass diese zu keiner Verschlechterung der Emissionssituation führen werden und zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenzgrundlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 bis 20 BauNVO)

Die maximale Grundfläche (GR) wird, abweichend von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, für alle Grundstücke im Plangebiet mit GR = 150 m² festgesetzt (entsprechend § 17 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO). Für den Bau von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (incl. derer Zufahrten) im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO kann die festgesetzte GR um maximal 100 m² überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Obergrenze mit Z=II festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale Geschossfläche (GF) wird im gesamten Plangebiet mit GF = 250 m² festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig ist eine Geschossfläche von max. 300 m², wenn das Gebäude überwiegend gewerblichen Zwecken dient.

Die Traufhöhe darf einen maximalen Wert von 4,90 m über natürlichem Gelände nicht übersteigen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle durch die Traufen des Gebäudes überschritten werden darf. Als Bezugspunkt dient die natürliche Geländehöhe auf halber Länge der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei stark abfallendem Gelände (Neigung mind. 10 v. H. innerhalb des tatsächlichen Baufeldes) darf die talseitige Traufhöhe einen Wert von 5,90 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Wird trotz dieser Festsetzung bergseits eine Traufhöhe von 3,90 m unterschritten, so wird diese für die Bergseite auf 3,90 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe, entsprechend der Planurkunde, entspricht der maximalen Höhe der Dacheindeckung und wird mit FH_{max} = 10,50 m festgesetzt. Das Ermittlungsverfahren entspricht dem der Traufhöhe, Überschreitungen für Schornsteine oder ähnliche Aufbauten um max. 1,00 m sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB In Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen der Planurkunde wird für das Baugebiet eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine Bebauung mit Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von maximal 40 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die festgesetzten überbaubaren Flächen dem nicht entgegenstehen.

Sofern für zwei Buchgrundstücke ein einheitliches Baufenster vorgesehen ist, das bereits jetzt eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften ermöglicht, kann in gleichem Umfang auch ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen können darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m und einen Maximalabstand von 20,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unter- bzw. überschreiten dürfen.

Alle Gartenhäuschen / Abstellräume, die vor Mai 2005 errichtet wurden und weniger als 50 m³ umbauten Raum besitzen, werden legalisiert, falls keine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift dagegen spricht. Gartenhäuschen / Abstellräume die außerhalb des Baufensters neu errichtet werden müssen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Sie dürfen 50 m³ umbauten Raum nicht überschreiten und müssen freistehend in Holzbauweise errichtet werden. Pro Grundstück ist außerhalb des Baufensters nur ein Gartenhäuschen / Abstellraum erlaubt.

6. Begrenzung der Wohnungszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf max. 2 (zwei) Wohnungen pro Wohngebäude innerhalb des Plangebietes.

7. Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind im sogenannten Mischprofil auszubilden. (Die Straßenverkehrsfläche ist nur soweit erforderlich zu befestigen.)

8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1. Besondere Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gelten die Festsetzungen zu "Straßenverkehrsflächen" sinngemäß.

8.2. Besondere Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg", "Forstweg" und "Zufahrt zum Friedhof"

Die landwirtschaftlichen Wege, Forstwege und die Zufahrt zum Friedhof sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter Ausbau d. h. auch vollständig versiegelt, ist zulässig.

8.3. Besondere Zweckbestimmung "Fußweg"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.

9. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für alle öffentlichen Grünflächen gilt:

Unter Beachtung der jeweiligen Nutzungsansprüche und gestalterischen Qualitäten sind Einzelbäume, Heister und Sträucher anzupflanzen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1. Teil "1" des Plangebietes: Die mit "A" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch extensive Pflege dauerhaft im gegenwärtigen Zustand zu erhalten. Ergänzend können ausschließlich Bäume und Sträucher entsprechend unten angegebener Pflanzliste angepflanzt werden.
- 10.2. Teil "1" des Plangebietes: Die mit "B" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen entsprechend unten angegebener Pflanzliste zu begrünen. Die Waldübergangsbereiche können alternativ auch als Gras- / Krautsaum angelegt werden, der jedoch nur mit 1-2 jähriger Mahd (nicht vor dem 15. Juni eines Jahres) zu entwickeln ist.
- 10.3. Auf den im Teil "1" des Plangebietes mit "A" und "B" bezeichneten Flächen ist die Ausbildung von Regenwasserversickerungsanlagen in Erdbauweise einschließlich aller erforderlicher Zusatzbauwerke zulässig.
- 10.4. Teil "2" des Plangebietes: Die Fläche ist von Baum- und Gehölzpflanzungen freizuhalten und als Grünland extensiv zu pflegen. Das Gewässer dritter Ordnung ist unter Beachtung der Verkehrssicherheit der angrenzenden Kreisstraße (K53) der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 10.5. Teil "3" des Plangebietes: Auf der festgesetzten Fläche sind die Ginsterbestände zu entfernen und für die Dauer von mind. 3 Jahren sicherzustellen, dass kein erneuter Gehölzaufwuchs erfolgt. Die derzeitige extensive Grünlandnutzung ist beizubehalten.
- 10.6. Teil "4" Ausgleichsfläche Forst: Entnahme der Fichten und auf Teilflächen Initialpflanzung mit Erle und Esche. In den Zwischenfeldern auf Laubholz gelenkte Sukzessionsentwicklung.
- 10.7. Teil "5" Abbuchung Ökokonto der Ortsgemeinde Stelzenberg: Zur Offenhaltung der Wiesen- und Weideflächen ist die Fläche zu mulchen.
- 10.8. Teil "6" Abbuchung Ökonto der Ortsgemeinde Stelzenberg: Zur Offenhaltung der Hanglage ist die Fläche mit Ziegen zu beweiden.
- 10.9. Die Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der ersten Baumaßnahme (Erschließungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen) zu beginnen und dauerhaft zu pflegen. Die diesbezüglichen Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrages der Urfassung werden zum Bestandteil der Satzung und sind verbindlich zu beachten.
- 10.10. Auf öffentlichen Straßen und Wegen ist das Aufbringen von Streusalz untersagt.

11. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden folgendermaßen zugeordnet:

Die innerhalb des Teil 1 des Bebauungsplans liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet. Die straßenbaubegleitenden Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen auf der Parzelle "Römerweg" sind diesem zugeordnet. Entsprechend den Versiegelungsanteilen werden 46,3 % der Maßnahme dem Bauabschnitt 1 und 53,7 % der Maßnahmen dem Bauabschnitt 2 zugeordnet.

Die in Teil 2 bis 6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohnwegen innerhalb des Baugebietes zugeordnet. Entsprechend den Versiegelungsanteilen werden 41,6 % der Maßnahmen dem Bauabschnitt 1 und 58,4% der Maßnahmen dem Bauabschnitt 2 zugeordnet.

12. Anpflanzen von Einzelbäumen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte haben einen Abstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten und können im Einzelfall um max. 2,00 m auf einer gedachten Parallelen zum Fahrbahnrand verschoben werden. Eine lotrechte Verschiebung zum festgesetzten Standort und zur Parallelen darf nur um max. 1,00 m erfolgen, jedoch darf die Sicht auf die Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

13. Flächen zum Anpflanzen von Benämen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1. Die festgesetzten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl ist überwiegend entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen.

13.2. Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro m² min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen bleibt erlaubt.

13.3. Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Dabei sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30 % dieser Flächen mit Kletter- und / oder Rankpflanzen zu überdecken. Als Richtwert wird eine Pflanze je vier Meter Wandlänge empfohlen.

13.4. Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² überbauter oder versiegelter Fläche min. 1 Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär / Stammbusch). Bestehende standortgerechte Laubbäume einschließlich Kiefern mit einem Stammumfang von min. 40 cm, gemessen in einem Meter Höhe, und Baumpflanzungen nach den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste.

13.5. Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher, die nach der angegebenen Pflanzliste auszuwählen sind, hat den "Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

14. Erhaltung von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Fällungen sind vorab anzumelden und dürfen nur nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. In diesem Fall sind umgehend, d.h. in derselben Vegetationsperiode, Ersatzpflanzungen gleicher Art an gleicher Stelle vorzunehmen. Außerhalb der durch die Baumaßnahmen beanspruchten Flächen sind min. 50 v. H. der heimischen Laubgehölze sowie der Kiefern zu erhalten.

15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen verbleiben in privatem Eigentum. Die Baumaßnahmen sind auf den Flächen zu dulden. Bis zur Fertigstellung des Straßenkörpers ist der Bau von dauerhaften Einfriedungen nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 86 Abs. 3 und 86 Abs. 6 LBauO)

1. Dächer

1.1. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird begrenzt auf min. 22° und max. 38°. Bei An- und Umbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig sofern sie sich aus dem Bestand entwickeln und diesem entsprechen.

1.2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

1.3. Dachaufbauten

Auf Dachflächen von baulichen Anlagen und Teilen von baulichen Anlagen, die von der Straße aus einsehbar sind, sind als Dachaufbauten lediglich Dachgauben in jeweils einer Art und Form von Spitz- und Dreiecksgauben zulässig. Anlagen für die aktive oder passive Nutzung von Solarenergie bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.4. Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen und Nebenanlagen sind neben o. a. Dachformen auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

Zum Schutz der privaten Freiflächen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Gemauerte, betonerte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Diese Elemente sind zu verputzen, mit Natursteinen zu verblenden oder mit sonstigen natürlichen Materialien zu verkleiden. Unzulässig ist die Verwendung von allen Kunststoffen. An Grundstücksseiten, die öffentlichen Flächen, insbesondere Straßen zugewandt sind, ist die Verwendung von Maschendraht oder Gittermattenzäunen grundsätzlich unzulässig.

3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen Materialien verkleidet werden. Die Errichtung von Voll-Holzhäusern ist ebenfalls zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von allen Kunststoffen.

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 86 Abs. 3 und 86 Abs. 6 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Min. 20 % der Grünfläche sind unter Anrechnung des Bestandes mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an u. a. Pflanzliste. Abgrabungen über 0,50 m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze. (Zusätzlich siehe oben unter "Flächen zum Anpflanzen...")

Hinweis:

Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

5. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht. Folgende Flächen sind, soweit eine Befestigung erforderlich ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen: Zufahrten, PKW-Stellplätze, Hof- und Terrassenflächen.

6. Vorgärten

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist min. 1 kleinkroniger Baum entsprechend u. a. Pflanzliste mit 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Dies wird auf die Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB angerechnet.

7. Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

8. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und / oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z. B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und / oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

III. HINWEISE

1. HINWEIS zum Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind entsprechend § 17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

HINWEISE zum Umgang mit Niederschlagswasser:

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenabfluss o. ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o. ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne ist dringend anzuraten. Je Grundstück ist eine Zisterne zum Anschluss von Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche zu errichten.
- Der anfallende erhöhte Niederschlagswasserabfluss, der durch die bebauten und versiegelten Flächen ausgelöst wird, ist auf den Grundstücken unter Beachtung nachbarschaftlicher Interessen durch geeignete Anlagen (Zisternenüberlauf in Rückhalte- / Versickerungsmulden auf dem Grundstück mit min. 5 m³ Fassungsvermögen) zu versickern. Ist eine schadlose Versickerung nachweislich nicht möglich, ist ein Anschluss an das öffentliche System (Niederschlagswasserkanal) möglich.
- Aufgrund der Regelung des LWG wird das Verbot der Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder das Kanalnetz hingewiesen. Gleichzeitig wird die Ausbildung von wasserdichten Wannen o. ä. im Bereich der Gründung / Keller empfohlen.

HINWEISE zum Bereich des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung

- Die Errichtung und /oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Elektrofreileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke AG. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke AG zur Stell-

ungnahme vorzulegen. Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger, sowie von nachfolgenden Erwerbem der Grundstücke als bindend anerkannt werden. In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhalten Abstände zu der Elektroverleitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke AG abzustimmen.

6. Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung sind keine Anpflanzungen von Bäumen und hohen Sträuchern vorzunehmen.
7. HINWEIS bei Erdarbeiten
Die Vorgaben des § 202 BauGB ("Schutz des Mutterbodens") und der DIN 18915 ("Bodenarbeiten") sind zu beachten.
8. HINWEIS zum Baugrund
Den Bauherren wird dringend angeraten, vor Baubeginn sämtlicher baulicher Anlagen eigenverantwortliche Bodengutachten nach DIN 4020 ("Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke") und DIN 1054 ("Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau") erstellen zu lassen sowie die Bestimmungen der sonstigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.
9. HINWEIS zur Wahrung der Sichtverhältnisse
Im Bereich der Einmündungen dürfen durch Einfriedungen und/oder Bepflanzungen keine Behinderung der Sichtverhältnisse im Straßenraum erfolgen.
10. HINWEIS zum Umlegungsverfahren
Der zeichnerisch abgegrenzte Bereich (Umlegungsgebiet) befindet sich bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung in einem Umlegungsverfahren.
11. Pflanzliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen

Mindestgröße - Hochstamm 3 x verpflanzt
Stammumfang 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hangbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Wasserschneeball

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§ 24 GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

(§ 12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft und ersetzt den bestehenden Bebauungsplan "Römerweg" aus dem Jahr 1999 vollständig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober (GVBl. S. 358).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 272).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 04.10.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 22.02.2007
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.04.2008 bis 25.05.2008
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB vom 25.04.2008 bis 25.05.2008
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 12.11.2008
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB 12.11.2008
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 22.04.2010
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2010 bis 31.05.2010
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2010 bis 31.05.2010
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen 04.10.2010

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

18.10.2010

12. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Stelzenberg am 04.10.2010 als Satzung beschlossen.

Stelzenberg, den 04.10.2010


Ortsbürgermeister

13. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stelzenberg, den 21.10.2010


Ortsbürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stelzenberg, den 21.10.2010


Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Schneider, Oliver

Von: Jonderko, Heike
Gesendet: Donnerstag, 22. März 2012 11:28
An: Schneider, Oliver
Betreff: Schnellmeldung

TOP 9: Selbstbindende Vorwegentscheidung zu einem B-Plan

1. Beschluss:

„Hinterfeld-Torweg“

Wenn es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung des betroffenen Bebauungsplans kommt, werden Dachaufbauten in Form von Dachgauben etc. zulässig gemacht. (Anlage Bilder)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beschluss:

Bei einer späteren Änderung des Bebauungsplans „Römerweg“, kann auch ausserhalb des vorgegebenen Abstandes zur Erschließungsstraße, eine Garage/Doppelgarage/Carport oder ein ein Nebengebäude errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gruß

Heike

22.03.2012