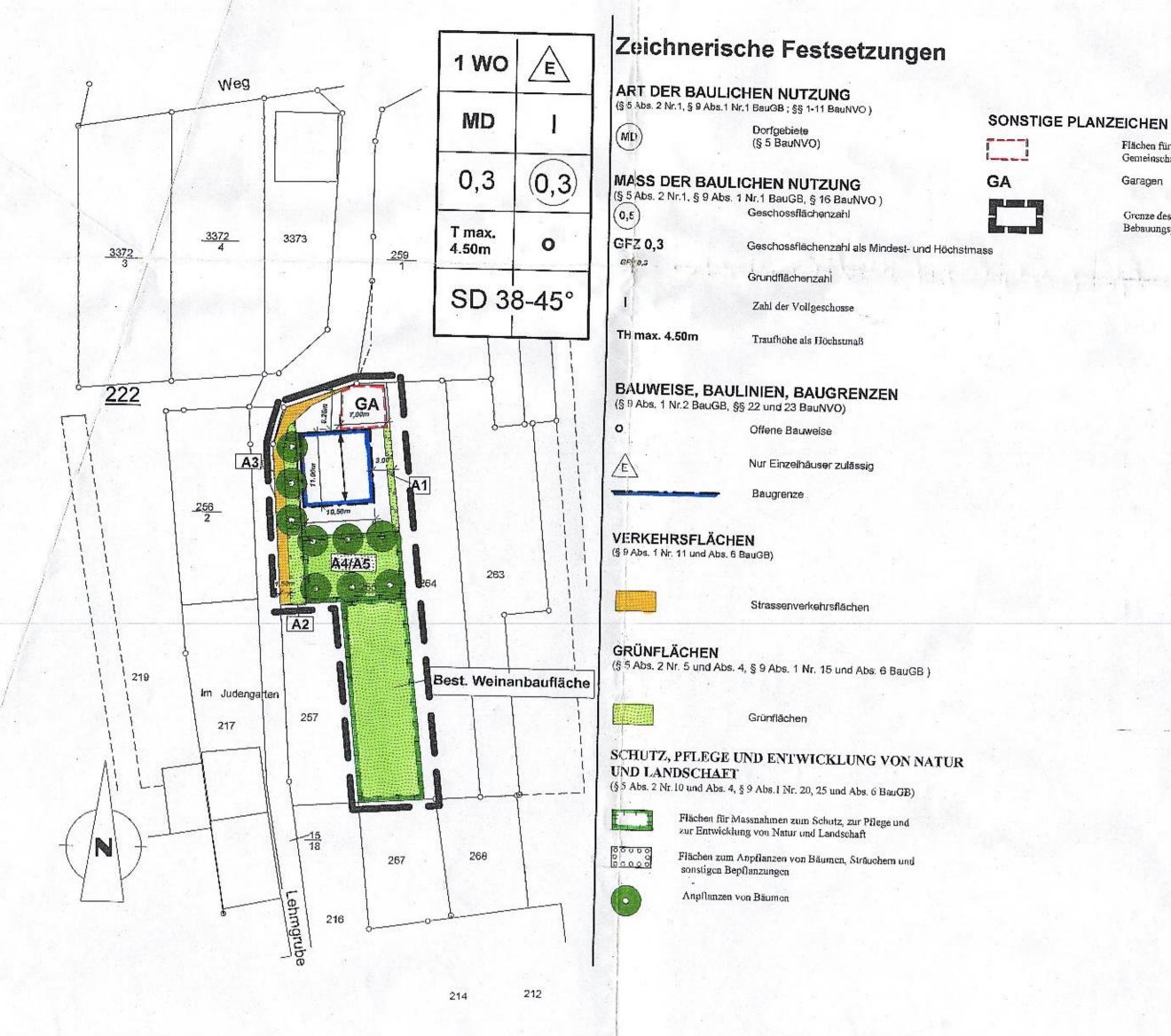
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Neubau eines Einfamilienhauses', "Im Judengarten"



A Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 | Nr. 1 BauGB)

1.1

1	1 800	-
	MD	1
1	T max 4,50 m	GRZ 0,3 GFZ 0.3
	o	SD 35° - 45°

1.2 Dorfgebiet (§6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO fest gesetzt. Die im Dorfgebiet aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO

 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ie. diglich unterbaut wird mitzurechnen: Wasserdurchlässig angelegte bautiche Anlagen (z.B. Hofdurchfahrten), werden nicht auf die

Grundflächenzahl angerechnet. Die vorgegebene Grundfläche darf durch die in § 19 IV BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 IV BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl im Dorfgebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Dorfgebiet auf maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Dorfgebiet gemāß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

- 2.3 Geschossflächenzahl (§§ 18, 17, 20 BauNVO)
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen mitzurechnen. Gemäß § 21a, Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ
- 2.4 Anzahi der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse im Dorfgebiet

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf.ein.Geschoss als Höchstmaß festgesetzt.

2.5 Höhe der baulichen Lage (§§ 16, 18 BaunNVO)

Die Traufhöhe des Wohngebäudes (Bezugspunkt: Ortsstraße Mitte Lehmgrube) wird mit

2.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Lage, (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeinschrieb sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä chen können ausnahmsweise um maximal 1,0 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile die mehr als 70% verglast sind, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen u. s. w. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als ein Drittel der

- 4. Bauweise, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlage erfolgt entsprechend der im Plan eingetragenen
- 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 14 BauNVO, § 9 I 4 BauGB, i. V. m. § 12, 21 a und 23 V BauNVO sowie § 47 LBauC RheinlandPfalz)
- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen
- 5.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB mit § 86 Abs. 6 LBauO:

6.1 Das von Hof- und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann breitflächig versickert werden.

Die Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers über eine Zisterne wird

6.2 Nebenanlagen, Garagen, Kfz.-Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB iV.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen oder Carports sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengitterplatte, Rasengittersteine) zu erstellen.

Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen

Die Flächen zwischen der Zufahrt und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zu dem Wohnhaus gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und

Je angefangener 100 qm überbauter Grundstücksfläche (hierzu zählen alle Gebäude und befestigte Flächen)ist mindestens ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzliste zu pflanzen und zu

Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf den, an den Feldweg "Lehmgrube" angrenzenden Bereich ein privater Pflanzgebotsstreifen (Breite des Streifens: 2 m) festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (60 -- 100 cm, 2xv. o.B., 1 Strauch/qm) dicht

Die im Plan als Obstwiese gekennzeichneten Flächen sind als extensiv genutzte Obstwiese (Hochstämme) anzulegen. Zu verwenden sind landschaftstypische Obstbäume. Die Flächen sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung in Anlehnung an standorttypische Wiesenausbildungen einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd nach dem 20. August). Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.

Die Pflanzungen müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 | 256 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Dies gilt nicht für standortfremde Nadelgehölze (Fichten, Thuja, usw.)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 IV BauGB I. V. m. § 88 LBauO - Gestalterische Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGE)

Gemeinschaftsanlagen

Garagen

- 8.1 Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von .35°-45° zulässig.
- 8.2 Alle Außenwandflächen sind ausschließlich in stark abgetönten Farben nachstehender Farbgruppen zu halten: Erdfarben, Gelbspektrum und Naturstein.
- 8.3 Die Dachflächen sind in Rot-Rotbraun auszuführen. Im Geltungst ereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen aller Carports und sonstiger Nebengebäude im Sinne des § 23 BauNVO n ur mit einer hundertprozentigen Daci begrünung zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 6 cm Substrat betragen.
- Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 8.5 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erfaubt, soweit sie eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und in transparenter Form (Holz, Drahtzäune usw.) erstellt werden

B Hinweise

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.

ENERGIESPARENDE UND EMISSIONSARME HEIZUNGSANLAGEN Es sollen möglichst energiesparende und emissionsarme Heizungsanlagen (z.B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Einsatz von Brennwerttechnik) verwendet werden.

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlaßt werden, ihren Baubeginn rechtzerig dem Landesamt

BODENUNTERSUCHUNGEN Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvor-

haben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.

BODENSCHUTZ Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben und zu lagern. STRASSENAUFBRUCH / ABFALLENTSORGUNG

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden. Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer "Erdmaterialbörse" wird hingewiesen.

Unter Abfallentsorgung wird der Hinweis auf die Bestimmungen "Technische Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfallen"

FREIFLÄCHENPLAN

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem die befestigten Flächen, die Art der Befestigung, die geplanten Stellplätze, die zu bepflanzender Flächen, sowie Art, Anzahl und Standort der zu pflanzenden Gehölze dargestellt sind.

Bei Strauch - und Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes,

insbesondere die Abstände gegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, zu beachten.

Unter Hinweise zur Bepflanzung wird der zusätzliche Hinweis "Baumpflanzungen im Schutzstreifen der Freileitung sind, in Bezug auf die Endwuchshöhe der Bäume, mit dem Versorgungsträger (Pfalzwerke AG) abzustimmen.

OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser wird breitflächig auf dem Grundstück versickert oder in einer Zisterne gesammelt, und eine Verwendung als Brauchwasser empfohlen. Für die Größe der Zisterne wird eine Größe von 4 m3 pro 100 m2 befestigte Fläche empfohlen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 89 LBauO) Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandeit.

Rechtsgrundlagen / Verwaltungsvorschriften

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBII S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 01,01,1999 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990

Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. v. 18.08,1997

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz. - BNatSchG) i. d. F. v. 21.09.1998 (BGBI, 1S. 2.994) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) i.d.F.v. 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791 -1), zuletzt geändert durch §41 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBL Nr.27 S.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 14.05.1990, geändert am 09.10.1996 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i. d. F. v. 14.12.1990, zuletzt geändert

durch Gesetz v. 05.04,1995 VV "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 06. Mai 1991 (MUG 1024 - 88 522) mit den in der VV "Lan dschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 22. März 1993 (MU 10214 - 88 522) enthaltenen Änderunge

Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt "Eingriffsregelung in der Baufeitplanung" (nicht veröffentlicht)

Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 "Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht) Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 "Buchungen auf

dem Ökokonto" (nicht veröffentlicht) Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz

Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz

Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31,01,1994

Verfahrensvermerke

 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB; 20,11,2001 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB: _.07.02.2002 3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung 31.10.2001 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB: 05.11.2001 his 16.11.2001 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB; 18.02.2002 bis 18.03.2002 6. Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durch den Gemeinderat, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text

Hiermit wird der Babauungsplan ausgefertigt



Hainfeld, den Ortsbürgermeister

23.04.2002

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am

PLANUNGSBÜRO WOLF Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf. Weberstraße 27 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 36 05 80-0 Fax:06 31 / 36 05 80-2

Maßstab:

1:500

Blatt-Nr.

166/3

Fam. Geiger, Ziegeleistr. 1, 67489 Kirrweiler Projekt/Maßnahme/Objekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neubau eines Einfamilienhauses Lehmgrube, 76835 Hainfeld Rechtsplan Genehmigungsfähige Planfassung Planungsphase: gez./gepr./geand./Datum Vorentwurf

PS/WO 02/02

Genehmigungsplanung/MT/GP/WO 05/02

Entwurf

sonstige Änderungen