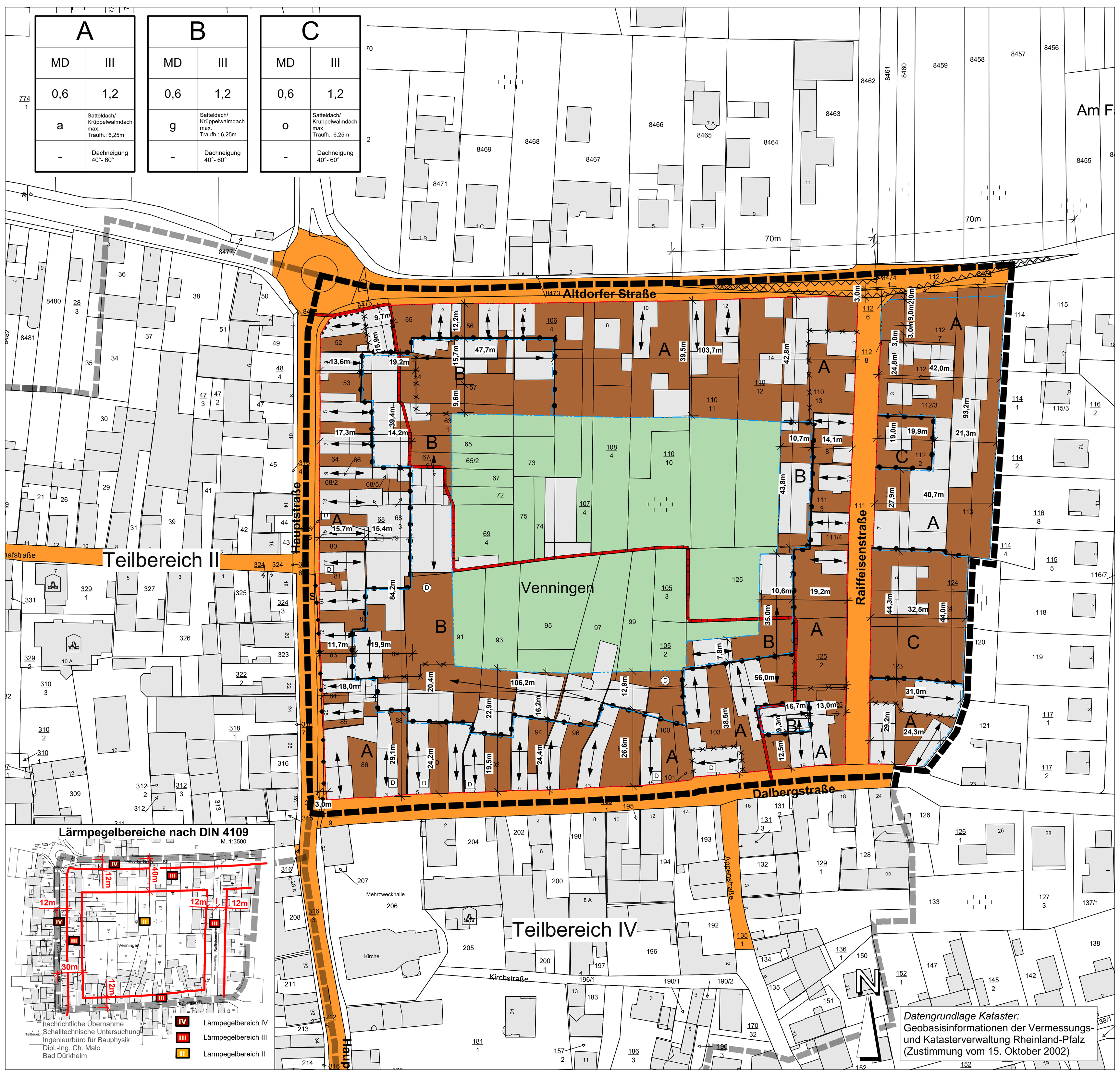
Bebauungsplan "Ortskern" - Teilbereich III

OG Venningen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

1,2 — Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

TH_{max}. ... m — **Höhe baulicher Anlagen** in Meter über einem Bezugspunkt: Maximal zulässige Traufhöhe in Meter

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung derbaulichen Anlagen

Bauweise:

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mt Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

hier: Öffentliche Verwaltungen

hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken

hier: Zweckbestimmung Elektrizität (nachrichtl. Übernahme)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch (Strom) (nachrichtl. Übernahme) mit "S" gekennzeichnet (auf öffentlichen Flächen)

9. Grünflächen

private Grünflächen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtl. Übernahme)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtl. Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der umliegenden Teilbereiche des Bebauungsplans "Ortskern"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgers zu belastende Flächen

bei schmalen Flächen

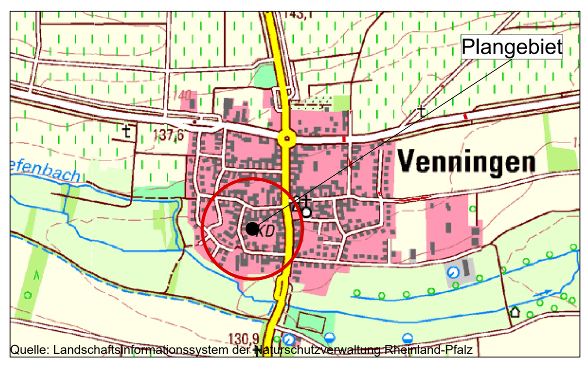
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Abgrenzung unterschiedliche Hauptfirstrichtung

Begrenzung Sichtdreiecke

Lageplan



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85, und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03. 2018 (GVBl. S. 55, 57)
- Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. v. 31. Januar 1994 (BVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

C SATZUNG ÜBER DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE

(§ 9 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

Nach § 9 BauGB i. V. m. § 88 LBauO wird die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Venningen in der jeweils gültigen Fassung in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachrichtlich wird die derzeit gültige Fassung aus dem Jahr 1999 abgedruckt:

- Häuser mit einer Wohnung:
  - 2 Stellplätze je Haus
- Häuser mit mehreren Wohnungen:
  - 1 Stellplatz je Wohnung unter 65 qm Wohnfläche
  - 1,5 Stellplätze je Wohnung ab 65 qm Wohnfläche
- Fremdenzimmer:
  - 1 Stellplatz je 2 Fremdenzimmer
- Ferienappartement/ -wohnung:
  - 1 Stellplatz je Appartement/Wohnung
- übrige Bauvorhaben:
  - Die Stellplatzanzahl ist entsprechend dem Mittelwert der VV (VV des Ministeriums für Finanzen vom 04.08.1995) festzusetzen. Entspricht ein Bauvorhaben keinem der in der VV aufgeführten Verkehrsquellen, ist die Verkehrsquelle, die dem geplanten Bauvorhaben am nächsten kommt, zugrundezulegen.

Textliche Festsetzungen: gelten für alle Teilbereiche

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 - 7 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt.

Eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (in Teilbereich I) wird als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 1 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die GRZ im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) entsprechend dem Bestand festgesetzt.

A = 0,6 B = 0,6 C = 0,6 D = 0,6 E = 0,6

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Dorfgebiet und im Mischgebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)
Die GFZ wird im Dorfgebiet und im Mischgebiet wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

A = 1,2 B = 1,2 C = 1,2 D = 1,2 E = 0,6

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird bei den Abschnitten A, B und C auf **drei**, bei dem Abschnitt D auf **zwei** und bei dem Abschnitt E auf **ein** Geschoss als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, Bezugspunkt für die Traufhöhe ist:

- bei Bebauung an der Straße, i. d. R. Abschnitt A, die vordere Grundstücksgrenze an der Straße jeweils in der Mitte des Grundstückes.
- bei rückwärtiger Bebauung (Teilbereiche B, C und D) ist der Bezugspunkt die Mitte der straßenzugewandten Gebäudelänge auf gewachsenem Gelände.

A	abweichende Bauweise	max. 6,25 m (siehe Planeinschrieb)
B	geschlossene Bauweise	max. 6,25 m (siehe Planeinschrieb)
C	offene Bauweise	max. 6,25 m (siehe Planeinschrieb)
D	offene Bauweise	max. 7,00 m (siehe Planeinschrieb)

Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind nur um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und rücksprüngen ergeben.

Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung im Teilbereich IV:

Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung können die drei Vollgeschosse nicht an jeder Stelle realisiert werden. Die zulässigen höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ergeben sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210) und besteht daher die Restriktion, dass im Schutzstreifen dieser Freileitung die festgesetzten maximalen Traufhöhen zuzüglich Dach mit einer Dachneigung von 40°- 60° aufgrund der Freileitung nicht an jeder Stelle realisiert werden können.

Die Herstellung/ Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV-Freileitungen ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung der baulichen Anlagen, gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 entsprechen.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Bei Baumaßnahmen können für große überbaubare Flächen Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden:

Wohnungen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche:

Im Ausnahmefall darf ab einer überbaubaren Grundfläche bei rückwärtiger Bebauung im Teilbereich B von 340 m² ein Gebäude mit mehreren Wohnungen in der vorgeschriebenen Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen wird festgesetzt in Abhängigkeit von der überbaubaren Fläche:

- ab 340 m² bis 400 m² max. 6 Wohnungen
- ab 401 m² bis 500 m² max. 8 Wohnungen
- ab 501 m² bis 600 m² max. 10 Wohnungen.

Dabei müssen die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigung eingehalten werden.

2.7 Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Bei Umbau- oder Ersatzmaßnahmen können für landwirtschaftliche Betriebsgebäude Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

2.8 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind
Die in den Plänen festgesetzten Flächen (Einmündung des Fuß- und Wirtschaftsweges in die L 542 (Teilbereich I), Einmündung der Neustraße in die K 6 (Teilbereich II) sowie Einmündung der Raiffeisenstraße in die K 6 (Teilbereich III) sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich hierbei um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Im Bereich der Sichtfelder ist sichtbehindernder Bewuchs (über 80 cm Höhe) nicht zulässig. Gemäß § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz dürfen keine Zäune, Stapel, Haufen und mit dem Grundstück nicht verbundene andere Einrichtungen angelegt werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden kann. Bei Abbruch und wieder Neuaufbau hat eine Berücksichtigung der Sichtdreiecke zu erfolgen.
Gemäß den Anregungen des örtlichen Stromversorgers sind Freihalteflächen für entsprechende Stromversorgungsmaste in der Ortsgemeinde festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird in Abschnitt A die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen.

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird im Abschnitt B der Scheunenreihe bzw. der ehemaligen Scheunenreihe (rückwärtiger Bereich) die geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei bestehenden Wirtschaftsgebäuden in abweichender Bauweise, kann diese bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken beigehalten werden.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Bebauungsplan wird in den Abschnitten C und D die offene Bauweise festgesetzt. Im Abschnitt D sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die durch vordere und hintere Baugrenzen im rückwärtigen Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 2,0 m nach vorne und nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Die Straßenrandbebauung wird über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Es werden Flächen für den Gemeinbedarf (Dorfplatz, Feuerwehr, Jugendtreff, Kindertagesstätte, Kirche, Pfarrheim und Rathaus) gemäß Einschrieb festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAẞNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Im Bebauungsplan (Teilbereich I, II und IV) werden Flächen für die Energieversorgung (Elektrizität) festgelegt (nachrichtliche Übernahme).

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Bebauungsplan (Teilbereiche I-IV) werden oberirdische Versorgungsleitungen (Strom) festgesetzt (nachrichtliche Übernahme).

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Freileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
In den Teilbereichen I-IV des Bebauungsplans werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin wird in Teilbereich I eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Wirtschaftsweg" festgesetzt.

10. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB, § 17 LPflG)

10.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Art an Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Betriebsflächen- und Gebäude von landwirtschaftlichen Betrieben.

10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Beim Ausbau neuer Belagsflächen sind nur Beläge mit Fugen oder wasserdurchlässige Beläge zulässig, z. B. Betonpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Natursteinpflaster mit Rasenfugen usw. .

11. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche
In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Lärmpegelbereich II, Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

11.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz und Hochbau"
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109 an das aus einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,ges.}$

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume [a] und Ähnliches
			$R'_{w,ges.}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[b]	50	45
7	VII	> 80	[b]	[b]	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abbildung : Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109
Quelle: Schalltechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Malo

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S (W+F) zur Grundfläche des Raumes S (G) nach DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Abbildung: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$
Quelle: Eigene Darstellung

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:
Die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Einzelnen von der Raumgröße, -nutzung und -geometrie abhängig und kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich angegeben werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Dachkonstruktion ebenfalls die jeweiligen Anforderungen, die aus dem Lärmpegelbereich resultieren erfüllen muss.

Die Lärmpegelbereiche werden nach der DIN 4109-2 von Juli 2016 festgelegt, und nicht nach der baurechtlich eingeführten DIN 4109.1989. Daher muss überprüft werden ob die Differenz zwischen dem Tag- und dem Nachtwert der Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr mindestens an Fassaden vor Schlafräumen 10 dB beträgt. Ist dies nicht der Fall, dann müssen auf den prognostizierten Beurteilungspegel in der Nachtzeit sowohl der Straßenverkehrsgeräusche als auch der Schienenverkehrsgeräusche zusätzlich 10 dB hinzuaddiert werden. Der so ermittelte Beurteilungspegel inklusive Zuschlag liegt dann der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu Grunde. Da die Vorgaben der DIN 4109-2, 2016 ggf. höhere Anforderungen als die Ausgabe 1989 an die Schalldämmung der Außenbauteile stellen und daher in Bezug auf die Nutzung des Plangebietes Anforderungen stellen die weiter auf der sicheren Seite liegen, werden bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche die Vorgaben der DIN 4109-2, 07.2016 gegenüber den baurechtlichen Anforderungen der DIN 4109, 1989. berücksichtigt.

12. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In Teilbereich I des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Fläche wird im Planwerk die Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet" zugewiesen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

In die Teilbereiche I-IV des Bebauungsplans werden die örtlich vorhandenen Einzeldenkmäler sowie die Denkmalzone „Ortskern" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese sind in der Anlage H „Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz" (S. 40 ff.) aufgeführt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 ABS. 6 LBAUO)

Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachform, Gestaltung, Material und Farbe
Für die Abschnitte A, B und C sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 60° auszuführen.

Im Abschnitt D sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° auszuführen.

Zur Belichtung der Dachräume sind die Dachaufbauten als Giebel-, (Satteldach)- oder Schleppgauben auszuführen.

Abbildung: Satteldach- und Schleppgauben
Quelle: Eigene Darstellung

Sie sind bis zu einer Breite von 2,5 m zugelassen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt von Schleppdachgauben mit dem Hauptdach soll mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

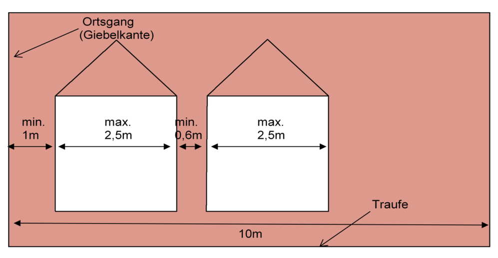


Abbildung: Einzuhaltende Gaubenabstände und Gaubengrößen
Quelle: Eigene Darstellung

Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen. Als Orientierungsrahmen dient hierbei der Katalog der Firma Wienerberger, der als „Modellübersicht" bezeichnet unter
http://www.wienerberger.de/dachloesungen/info-und-download-center/broschueren
abrufbar ist. Als Ziegelgrundfarben sind somit zulässig:

- Naturrot
- Rot engobiert
- Maron
- Kupferbraun
- Altrot
- Edelrot

Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind, nicht zulässig. Sie dürfen nur ausnahmsweise und nur an nicht einsehbaren Dachflächen verwendet werden. Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen.

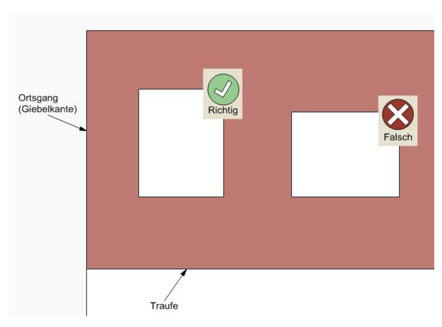


Abbildung: Zulässige Dachfenster
Quelle: Eigene Darstellung

Bei Gebäuden, die direkt an der Straße oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m von der Straße entfernt stehen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 5,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

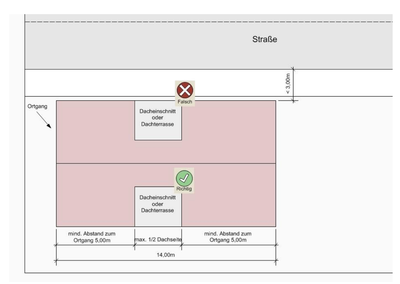


Abbildung: Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei straßenständigen Gebäuden
Quelle: Eigene Darstellung

Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen an allen Seiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

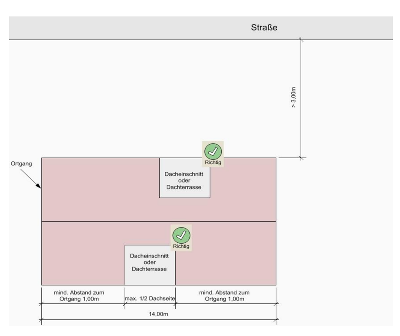


Abbildung: Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei rückwärtig stehenden Gebäuden
Quelle: Eigene Darstellung

Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützte Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. Die Liste der Kulturdenkmäler der Ortsgemeinde Venningen ist als Anlage unter Kapitel H zu finden.

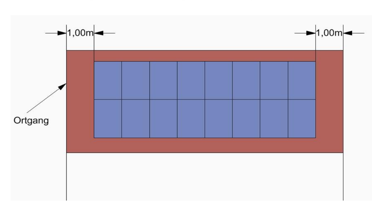
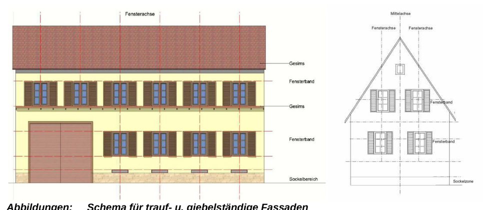


Abbildung: Anordnung von Solarpanelen auf dem Dach
Quelle: Eigene Darstellung

2. Fassadenstil, Struktur und Proportionen
Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für Fensterachsen, Horizontalgliederungen (Fensterbänder, Gesimse), bei traufständigen Gebäuden, und einer zusätzlichen mittelachsensymetrischen Gliederung bei giebelständigen Gebäuden.



Abbildungen: Schema für trauf- u. giebelständige Fassaden
Quelle: Eigene Darstellung

2.1 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen
Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren bei direkt an der Straße liegenden oder weniger als 3 m von der Straße entfernten Gebäuden gilt:

Fenster, die an zur Straße zugewandten Gebäudeseiten liegen, sind im stehenden Format auszuführen (z.B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster oder als Variante mit Ober- oder Unterlicht herzustellen.

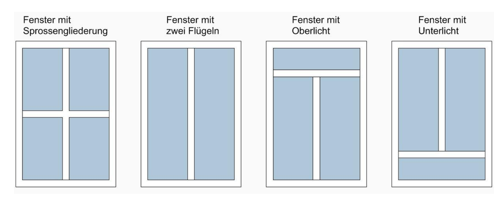


Abbildung: Fenstergliederungen
Quelle: Eigene Darstellung

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.
- Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
- Klappläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.
- Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

2.2 Fassadenmaterial und -farbgebung
(1) Farbgebung:
Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben. Als Orientierungsrahmen dient hierbei der Farbkatalog /Farbfächer der Firma Caparol. Als Fassadengrundfarben sind somit unzulässig:

Granat	0-13	Iris	0-15
Madera	0-13	Lapis	0-15
Aprikose	0-13	Cosmos	0-13
Cognac	0-12	Kiesel	0-13
Manderin	0-12	Terra	0-13
Godi	0-12	Havanna	0-13
Schiefer	0-15	Muskat	0-13
Grafit	0-14	Savanne	0-13
Basalt	0-13		
Mocca	0-14		
Marone	0-14		
Nutria	0-14		
Mais	0-13		

(2) Außenwände von Wohngebäuden sind glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm), zu verputzen, es sei denn, daß Wände und Sockel regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante aufweisen.

(3) Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüberliegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

(4) Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

(5) Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk der Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

(6) Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

3. Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge
(1) Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge sind an der Straße zugewandten Seite der direkt an der Straße stehenden Gebäuden und Gebäuden, die weniger als 3,0 m von der Straße entfernt sind unzulässig.

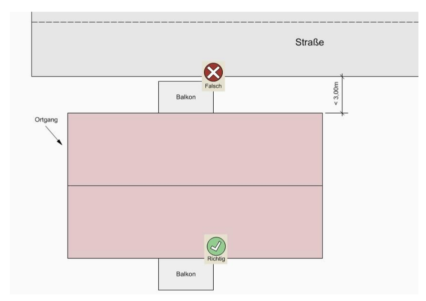


Abbildung: Zulässige Balkonanbringung an straßenständigen Gebäuden
Quelle: Eigene Darstellung

(2) Historisch hölzerne Galerien (Laubengänge) auf den Hofseiten der Gebäude sind zu erhalten.

4. Freileitungen und Antennen
Satellitenschüsseln und Parabolantennen sind an Fassaden nicht zugelassen und müssen auf Dächern von an der Straße stehenden Gebäuden mindestens 5,0 m entfernt vom Ortgang (Giebelkante) sein.

5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Fassaden und auf Dächern zulässig. Dabei sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² Fläche genehmigungspflichtig.

Unzulässig sind:
- Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Betrieb
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht

6. Einfriedungen
Einfriedungen müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Einfriedungen dürfen nur als Holz-Staketenzaun, Holz-Lattenzaun mit Senkrechtverlattung oder als Maschendrahtzaun aus verzinktem Material, bzw. mit grüner Kunststoffummantelung ausgeführt werden. Trockenmauern mit Kleintierdurchlässen und schmiedeeiserne Lösungen, sowie Stabgitterzäune sind ebenfalls zulässig.
- Gabionen und Kunststoffzäune sind direkt an der Straßenfront unzulässig.
- Die Einfriedung im MD gegen die Verkehrsfläche darf als überdachte Toranlage ausgebildet werden, eine Höhe von 5,50 m aber nicht überschreiten. Die Höhe der seitlichen Einfriedungen bei abweichender Bauweise darf im MD 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegenüber der Straße sind als hohe Mauern aus Sicht-Natursandsteinmauern oder verputzte Mauern bis 2,0 Meter Höhe zulässig. Alle übrigen Einfriedungen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	**18.06.2013**
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	**17.03.2016**
3. Auslegung des Planentwurfes auf Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB	**29.03.2016 - 28.04.2016**
4. Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 und § 4 Abs.2 BauGB	**15.03.2016 - 28.04.2016**
5. Beratung und Beschlussfassung über die bei der Beteiligung (§§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	**12.09.2017**
6. Beschluss über erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	**12.09.2017**
7. Erneute Beteiligung sowie Frist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB	**08.12.2017 - 16.01.2018**
8. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	**27.11.2017 - 16.01.2018**
9. Beratung und Beschlussfassung über die bei der erneuten Beteiligung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	**11.12.2018**
10. Beschluss über erneute Beteiligung	**11.12.2018**
11. Öffentliche Bekanntmachung über erneute Beteiligung	**17.01.2019 25.01.2019 - 25.02.2019**
12. Erneute Beteiligung der Behörden	**14.01.2019 - 25.02.2019**
13. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	**14.05.2019**

14. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Venningen überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Venningen, den ………………….

(Jürgen Leibfried)
Ortsbürgermeister

15. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes:

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …………….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Jürgen Leibfried)
Ortsbürgermeister

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
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber:		
OG Venningen		
Projekt/Maßnahme/Objekt: **Bebauungsplan "Ortskern" - Teilbereich III**		
Inhalt: **Rechtsplan**		
Phase: **Beschlussfähige Planfassung**		
gez./gepr./geänd./Datum: **MH/WO 10/18 KH/WO 05/19**	Maßstab: **1:1000**	Projekt-Nr. **430/3**

Plan zur Beschlussfassung