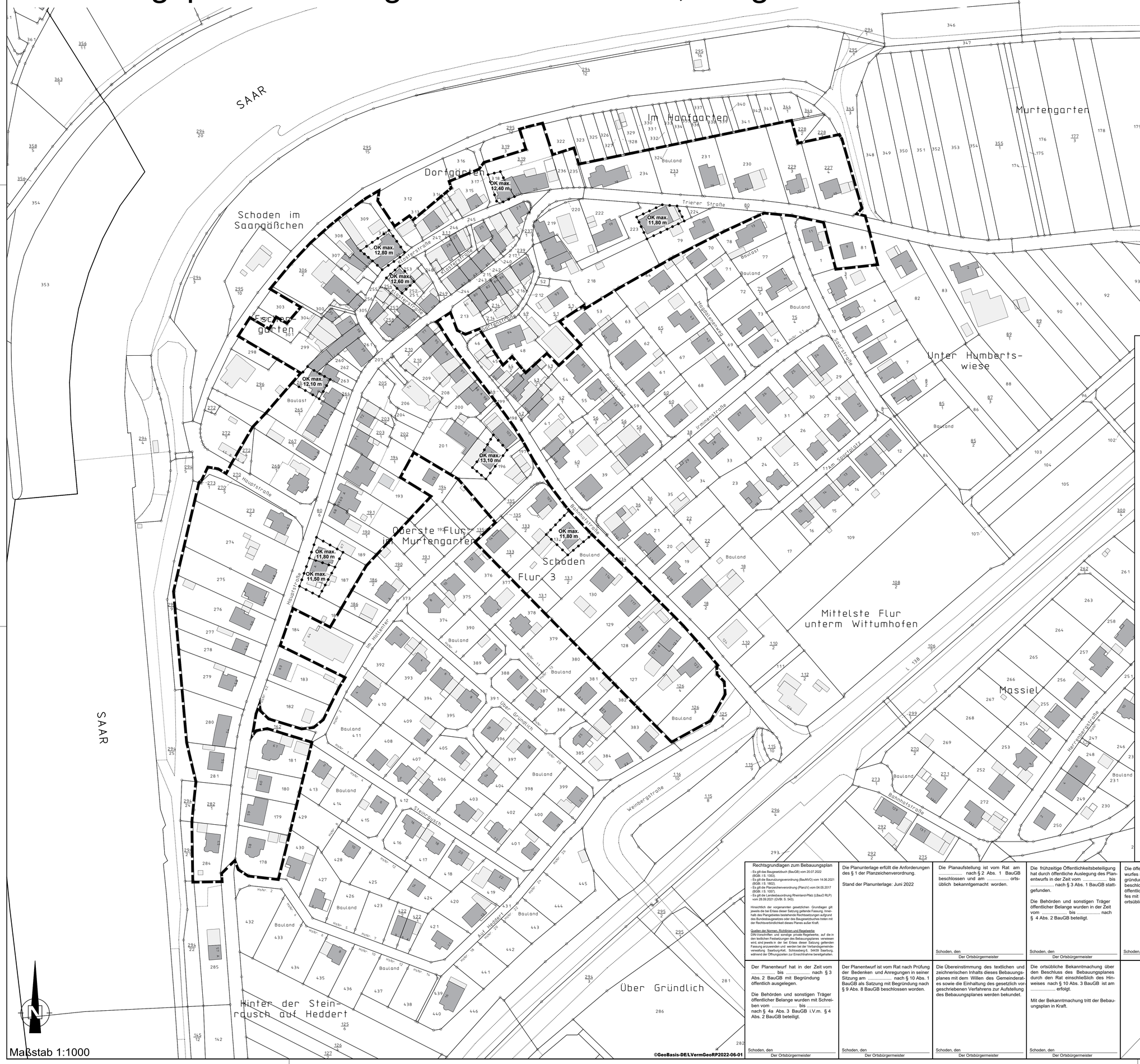
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden, Teilgebiet "Altort"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

A) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen / Oberkante:
Die Gebäudehöhe (Oberkante = OK bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt max. 11,50 m.

Für Bereiche, in denen durch Planeinschrieb „OK max. ... m" erfolgt und die durch Perlschnur umgrenzt sind, gilt abweichend davon die jeweils in der Planurkunde festgesetzte Höhe als Höchstmaß für die Oberkante.

Unterer Messpunkt ist die Höhe des vorhandenen Geländes im Baufeld des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bauantrages. Die Geländehöhe nach Satz 1 ist als Mittelwert aller bestehenden Geländehöhen um die Gebäudeaußenkanten verlaufend zu bestimmen.

B) MINDESTMAßE FÜR DIE GRÖßE, BREITE UND TIEFE VON BAUGRUNDSTÜCKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Grundstücksteilung darf eine Mindestbreite des Baugrundstückes von 20,00 m auf einer Mindesttiefe von 25,00 m nicht unterschritten werden. Die Tiefe bemißt sich ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Begrenzung der erschließenden Straße. Bei Eckgrundstücken bemißt sich die Tiefe zu allen Straßenbegrenzungen des Baugrundstückes. Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 qm.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig. Je weitere angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 6 Wohnungen nicht überschreiten.
Maßgeblich für die Bemessung ist der Teil des Grundstückes, der im Bauland gelegen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

D) DACHFORM / -NEIGUNG

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

E) STAFFELGESCHOSSE

Ein über die Zahl der Vollgeschosse von II hinausgehendes Staffelgeschoss ist sowohl als Vollgeschoss als auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

F) ZAHL DER STELLPLÄTZE

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

G) WANDANSICHT

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtswirksamkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell, Schlossberg 6, 54439 Saarburg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Juni 2022

Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schoden, den
Der Ortsbürgermeister

Planzeichenerklärung

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

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß für Einzelgrundstücke, bei denen das durch Textfestsetzung festgesetzte Maß von 11,50 m bis zu dem Maß gemäß Planeinschrieb überschritten werden darf.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2022-06-01

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden
Teilgebiet "Altort"

Plan-Nr.: 001.1	Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
Projekt-Nr.: 8392	
Maßstab: 1:1000	Entwurf
16.11.2022	
Blattgröße: 97 x 75 cm	

BKS Ingenieurgesellschaft
Stadtplanung, Raum- / Umwelt-Planung GmbH
Hannenstraße 17a
D-54292 Trier / Mosel
Web: www.bks-trier.de