

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden, Teilgebiet "Leimkaul", 1. Änderung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1097) und der BauVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1092)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 BauVO)

1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauVO)

1.1. Zulässige Nutzungen:

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

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauVO):

- Betriebe des Befahrungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

1.3. Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO):

- Kantinen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauVO) (Siehe Nutzungsschablone)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauVO)

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1. Mindest-Firsthöhen:

Für Publika sind Mindestfirsthöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der einschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist von jedem Grundstück durch Planzeichne in m über NN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

3.2. Maximale Firsthöhe:

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der einschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist von jedem Grundstück durch Planzeichne in m über NN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Kennbuchstabe: Satteldach	10,50
Krippsatteldach	10,50
Höhenversetzte Satteldach	10,50
Walmdach	10,50
Zehndach	10,50
Pultdach	8,50

3.3. Maximal sichtbare Wandhöhe

Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in rechnerischer Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7 m überschreiten. Durch Dächer, Dachziegel, Vordächer und andere bauliche Auf- oder Einbauten in der Vertikalen unterere Wände müssen das Maß von 7 m auch in Addition der vertikalen Wände bei nachträglicher Grundstücks auf den jeweiligen Fassadenabschnitt erhalten. Wände und Wänderteile unter Oberkante sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt die obere Wandrahmenhöhe der Waagrechte in der Mitte zwischen den Schnittpunkten der Wand mit der Dachhaut.

Ausgenommen sind Publika (hier gilt die Maximale Firsthöhe)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- bei einem Einbauhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- bei einem Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

D) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbandrand) durch öffentliche Anlagen wie Randstreifen von Gehwegen, Fahrbahnen, Entwässerungsrinnen etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückstände (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernwärmedrähte in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAL (Reichsliste für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Schutzraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochdruck 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anlagen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind treuhänderisch auf die Grundstücksgemeinschaft gem. § 126 BauGB zu veranlassen.

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

1. Oberflächenerosion

Zur Befestigung von Pflanzstellen, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie untergeordneten Verkehrsflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decks, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainflüsse, Pflaster mit Rastlöchern o.ä.

2. Lufteinrichtungen

Die Schallschutzmaßnahmen sind geschlossenen wirksamen Schallschutz darzustellen, sind alle Schallschirme, bzw. zum Schallten geeignete Räume in den Bereichen mit verkehrsbedingtem Mischschallpegel nach § 20 BImSchV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese müssen ebenfalls den o.g. Anforderungen an die Luftschallminderung der Außenbauteile genügen. Auf entsprechende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn eine zusätzliche Belüftung durch Fenster an einer lüftungsfähigen Fassade vorhanden ist.

Außenwölbenebene

An den Gebäuden entlang der Bahn sind Außenwölbenebene wie Balkone, Loggien etc. an der der Straße und Schiene zugewandten Seite im Obergeschoss auszuschließen. Das gilt nicht für verschließbare Wintergärten.

H) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal im Rahmen des satzungsgemäßen Anschlusses und Benutzungszweckes zuzuführen. Es findet eine zentrale Retention auf den entsprechend benutzungsrechtlichen Flächen für die Wasserversorgung statt. Das zentral gespeicherte Niederschlagswasser wird geschont dem Vorflut zugeführt. Die Wirkung des Beckens zur offenen Regenwasserversickerung/-rückhaltung erfolgt über einen Wartungsweg innerhalb der öffentlichen Grundflächen.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auffangende Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Grundstücke sind in jedem Fall den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier Schallschutz

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

- Geländeaufmaß
- Messpunkte für Höhe Lärmhöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
- untere Messpunkte für Gebäudehöhen gemäß textlichen Festsetzungen

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934)
- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO RLP) vom 24.11.1990 (GVBl. S. 365).

Hinichtlich 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 Rechtsverbindlichkeit 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 geltende Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Staßfurt, Schlossberg 6, 54439 Staßfurt, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.

Stand der Planunterlagen: Juni 2020

Die Planänderung ist vom Rat am 28.05.2020 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 24.06.2020 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 28.05.2020 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.07.2020 bis 03.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2020 über die Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.08.2020 gegeben.

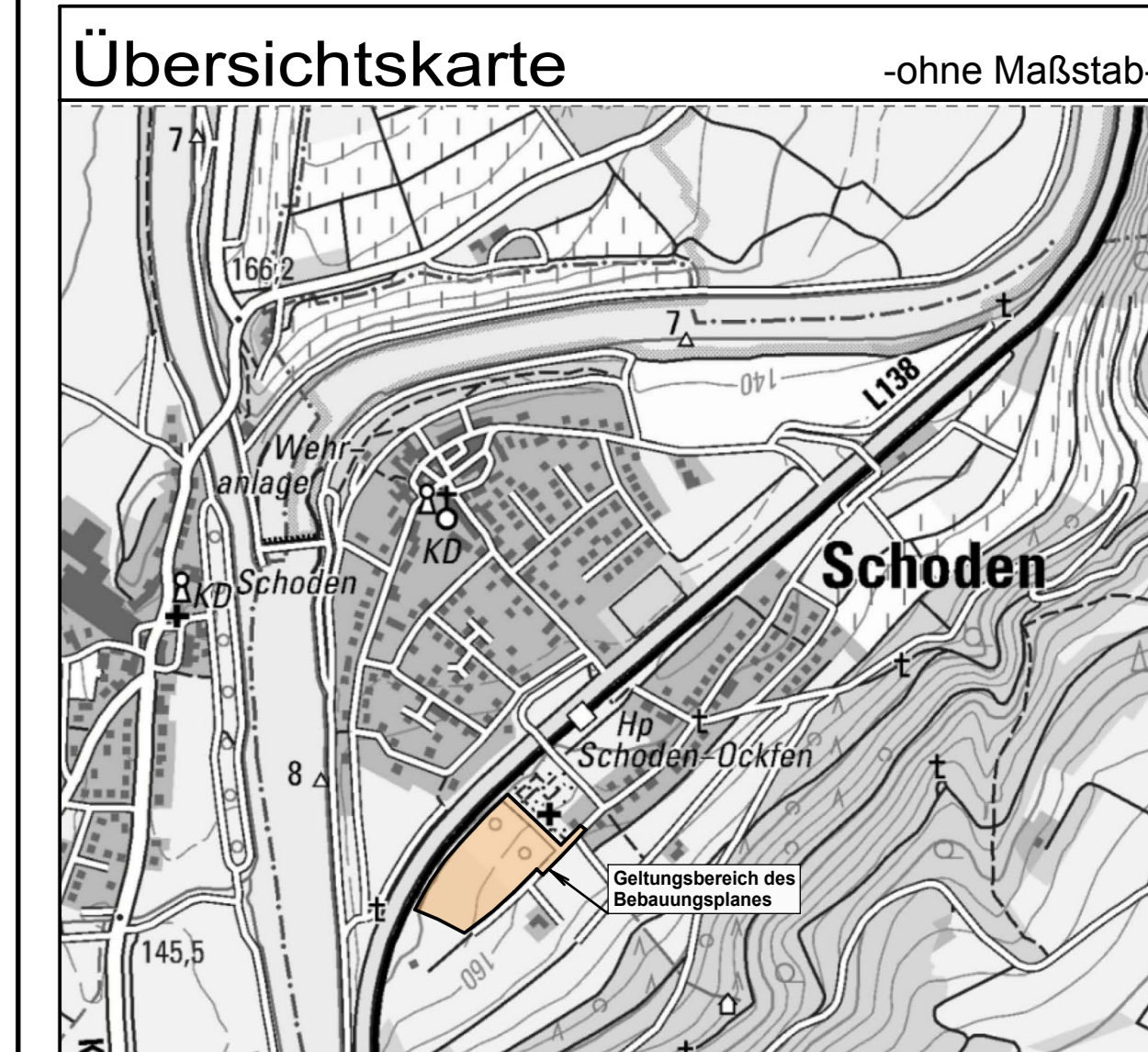
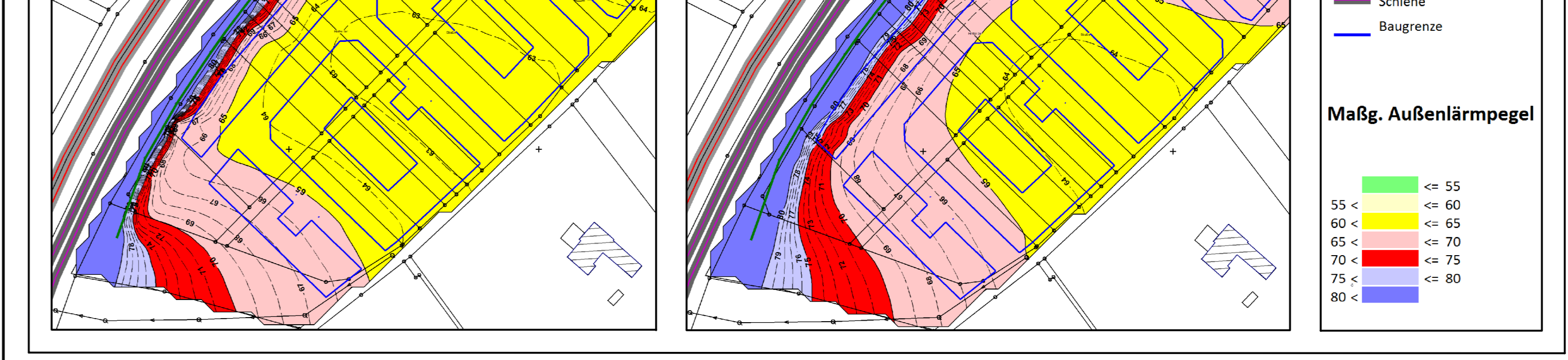
Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.08.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

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

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.

GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden Teilgebiet "Leimkaul", 1. Änderung Verfahren gemäß § 13 BauGB

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8720

Maßstab: 1:500

27.8.2020

Blatgröße: 19 x 70 cm

Satzungsaufbereitung

BKS INGENIEURBESSELUNGSGESellschaft

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELTPLANUNG GMBH

MAXIMILIANSTRASSE 176

D-54292 TRIER, MOBEL

WWW.BKS-TRIER.DE