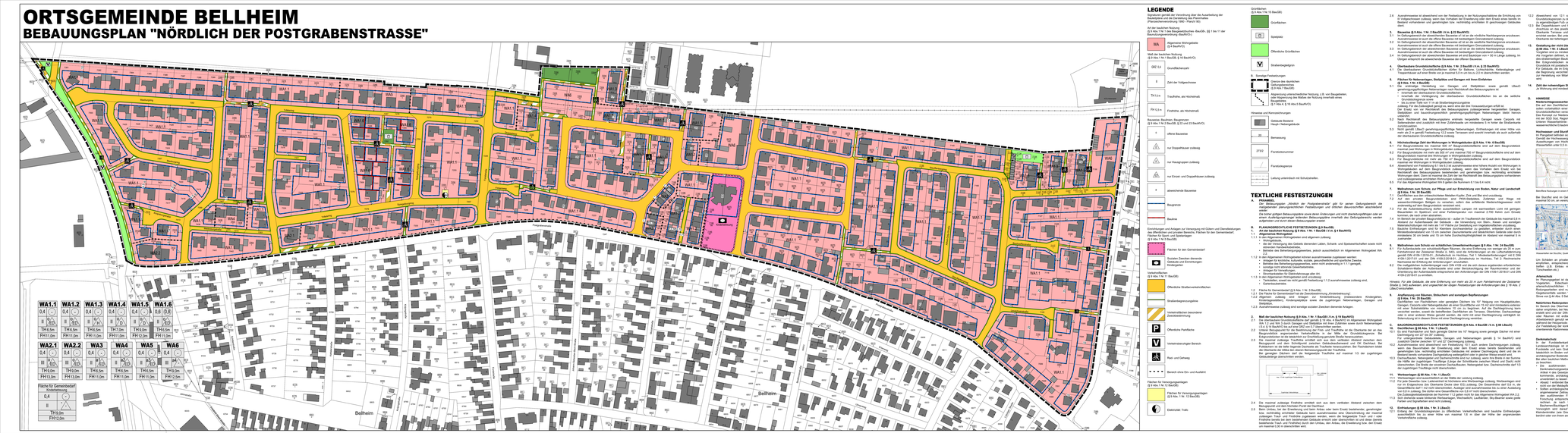
ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER POSTGRABENSTRASSE"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Festsetzungen
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1 Abs.2 BauNVO; §1 Abs.10 BauNVO; §9 Abs.7 BauGB; §1 Abs.4 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- TH 7,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- 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 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter besonderer Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Elektrizität: Trafo

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz
- Öffentliche Grünflächen
- Straßenbegleitgrün

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 16 Abs.5 BauNVO; § 16 Abs.6 BauNVO)

- Obere bis durchfahrbare Geschosse
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Hinweise und Kennzeichnungen

- Gebäude Bestand Haupt- / Nebengebäude
- Bemaßung
- Flurstücksnummer
- 27/10 — Flurstücksgrenze
- Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel:
Der Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße" gilt für seinen Geltungsbereich die vorgegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen und ortlichen Bauvorschriften unverändert weiter.
Die sofort geltenden Bebauungspläne sowie deren Änderungen und nicht planrechtsgültigen oder ersetzten Bebauungsplanteile werden durch den Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße" ersetzt, aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet
1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2 In diesen Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für freiberufliche Tätigkeiten,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für Gesundheitszwecke.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht genannte Gewerbe, 1.1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaustätten.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf ist die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" zugeordnet und dient der Unterbringung von Einrichtungen, (insbesondere Kindergärten, Kindergartenplätze) sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.
1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige soziale Zwecke dienende Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 Die Grundfläche Grundzahl/zulässige Zahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.6 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,8 (§ 19 BauNVO) nur auf eine GRZ von 0,7 überschritten werden.
2.2 Untere Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Grundstücksmitte der Erdgeschosszone an der rechnerisch zur Erschließung gewandte Grundstücksseite.
2.3 Die Traufhöhe Traufhöhe entsteht sich aus dem verlaufen Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Höhe maximal Eintrefe ins Traufbeds hinzuzurechnen, Bei Flachdächern dient die Traufhöhe als Maß für die Gesamthöhe der Gebäude.
Bei geneigten Dächern darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudetiefe überschritten werden.

2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe entsteht sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
2.5 Die Traufhöhe darf bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn beim Erreichen bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig entstehender Gebäuden bzw. ausnahmsweise zwischen Gleichmäßigkeit der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Traufhöhe und / oder Firsthöhe bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Sanierungen von Gebäuden, bestehende Traufhöhe und Firsthöhen durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,50 m überschreiten wird.
2.6 Ausnahmsweise ist abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsbestimmtes die Errichtung von Vollgeschossen zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten II geschossigen Gebäudes dient.
2.7 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
2.7.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2.7.2 Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit Doppelhäusern zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten II geschossigen Gebäudes dient.
2.8 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
2.8.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2.8.2 Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit Doppelhäusern zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten II geschossigen Gebäudes dient.
2.8.3 Im Gebiegebiet der abweichenden Bauweise ist eine Bauklasse von + 50 m Länge zulässig. Im Gebiegen entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
4.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig und Traufpositionen auf einer Breite von a maximal 5,0 m und ein 2,0 m überschreiten werden.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Die erdmäßige Hinterfüllung von Garagen und Stellplätzen sowie gemäß, Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen ist nur zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitliche Grundstücksgrenze,
- bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Erlass von von Rechtsmäßt Ziele Bebauungsplanes zulässigenzwecke hergestellten Garagen, Stellplätzen und Garagenzufahrten, genehmigungsrechtlichen Nebenanlagen bedürfen keiner Ausnahme.
5.3 Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtete hergestellte Garagen sowie Carports mit Ausnahme Stellplätzen und zulässig mit ihren Zufahrtsseite von mindestens 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.
5.4 Nicht genehmigt (bauprojektgenehmigungsfreie Nebenanlagen, Einfriedungen und einer Höhe von mehr als 1,0 m dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenmitte nicht auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.1 Für Baugrundstücke das maximal 500 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
6.2 Für Baugrundstücke das mehr als 500 m² und maximal 750 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
6.3 Für Baugrundstücke das mehr als 750 m² Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
6.4 Ausnahmsweise können in Wohngebäuden mehr als eine Wohnung Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Erlass und bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohngebäuden dient, wenn die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude des Bebauungsplanes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.
6.5 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gelten die Nummern 6.1 bis 6.4 nicht.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
7.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofe wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht in Zisternen oder Versickerungsanlagen geleitet wird.
7.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen, mit Lichtfarben von 2700 Kelvin oder weniger verwendet werden, die nach unten abstrahlen.
7.4 Die Dachflächen der Hauptgebäude ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis mindestens 0,8 m Breite zur Außenfassade der Gebäude – zur Begrünung mit Moos, Gräsern und sonstigen Wasserschutzmaßnahmen mit mind. ab 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vogelansiedlungen anzulegen.
7.5 Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Mindestabstand zum 10 m zwischen Grundstücksgrenze und baulichen Gebäuden oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschnittsgrößenbreite zu Abstand von maximal 5 m zueinander.
8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Die Gebäude sind mindestens mit der Schallschutzklasse 2 gemäß der Verwaltungsvorschrift Technischer Lärmschutz der Deutscher Straße 5, 545, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 (2018-01, Zivilschutzbau im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen" mit E DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2018-01 und DIN 4109-4:2018-01 zu erfüllen.
Nachweise der Anforderungen sind nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.
8.2 Die Schallschutzfenster sind mindestens in die nach Grenze angrenzenden Schlafräumen oder der Außenfassade sind unter Berücksichtigung der Raumkonstanz und der Raumgröße mindestens mit einer Schallschutzklasse der Anforderungen der DIN 4109 (2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu erfüllen.

Hinweis: Für alle Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Deutscher Straße 5, 545 aufweisen, sind ungeachtet der obigen Festsetzungen die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten.

9. Aufgrenzung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Die Dachflächen der Garagen unter geringem Dachneu bis 10° Neigung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 70 m² sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Auf der Dachbegrünung kann ein Anteil von 10 % der Dachfläche für die Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik verwendet oder in einer gleichen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung vollständig vereinbar ist, wenn die Dachbegrünung ansonsten gewährleistet ist.

GRUNDRISSVERMERKE

Auffüllungen
Die Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten höhet sich nach den Vorgaben des § 12 Bbodschv.

Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasser gerechnet werden muss, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 ff. WHG i.V.m. § 9 Landeswasserhaushaltsgesetz (LWAG) der Eibauzeit, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unterer Wasserbehörde zu beantragen ist.

Nachbarrecht
Die Grundrechte der Beteiligten rechts anderes vorrechtlich sind, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grundrechte einhalten.

Schutzabstände zur Produktenleitung Zweibrücken – Bellheim
Im Bereich der Produktenleitung Zweibrücken – Bellheim müssen aber gesteinen Einzelanstrahlungen, die den Schutzbereich der Leitungen beschnen, rechtzeitig unter Vorlage von Unterlagen bei der Fernleitungsbetriebsgesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden.
Der dreigleich gesteinten 10 m breite Schutzbereiten muss von jeglicher Bebauung und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Innerhalb des Schutzbereiches dürfen keine Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern mit Bäumen und sonstigen tief wurzelnden Bewuchs hergestellen werden, es ist.
Innerhalb des Schutzbereiches dürfen keine Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern mit Bäumen und Einfriedung entstehen und diese in offener Bauweise vorzugsweise dieschrieben.
Die Bauarbeiten im Bereich der Produktenleitung sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten muss die zuständige Ortsbaubehördeung der Produktenleitung weiter hergestellt werden.
Um unzulässig hohe Einwirkungen und Begleiteinsatzen der Leitung bei Bauarbeiten zu vermeiden, ist der Bauzeitenplan der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mit den Bauzeiten, Bauverfahren und und Dass keine unzulässigen Mehrbelastungen auf der Leitung stattfinden. Eine Einrichtung der Produktenleitung während der Zeit angrenzender Bauvorhaben wird nicht gestattet. Die Bauarbeiten sind so zu planen und durchzuführen, dass die Leitung und sonstiger wasserrechtliche Einzelvorhaben ausgeschlossen.
Hochwasser und Starkregenfährdung
Die Fußboden sind mit hochwasserfreien Fußbodenhöhen und Rampen oder vorzubauenden Wetten mit einer Verdeckungsarbeit von maximal 1/ auszuführen. Können diese Ursachen nicht eingehalten werden, sind die Gebäude so zu errichten, dass eine Überflutung der Gebäude vermieden wird.
Die Fußbodenhöhen sind so zu planen, dass eine Überflutung der Gebäude vermieden wird.
Die Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass ein Abfluss des Niederschlagswassers von Grundstücken nicht behindert