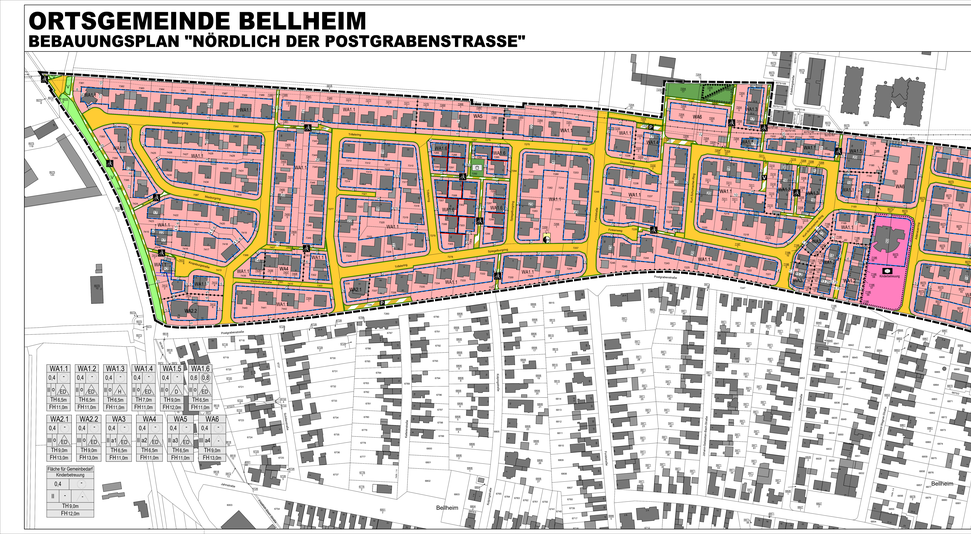
ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER POSTGRABENSTRASSE"



LEGENDE

Rechtsgrundlagen
Signatures gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung von Planinhalten (Planzeichenverordnung PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Geschosshöchstzahl, als Höchstmaß

o — Zahl der Vollgeschossen

TH 9,5m — Traufhöhe, als Höchstmaß.

FH 12,0m — Firsthöhe, als Höchstmaß.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzeln- und Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, allgemein

Kindertagesstätte
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Öffentliche Grünanlagen/Grünflächen

Grünordnungsmaßnahmen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Elektrizität: Trafo

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PFLANZBIL.

Anpflanzungen (Vorschlag der Pflanzgemeinschaft gilt für jeweiligen Gebietsgebiet die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Erlasse Bauamtsbereich Bellheim)

Die unter gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbindungen werden in Anlehnung an die Pflanzgemeinschaften (Vorschlag) ergänzt. Die Pflanzungen sollen innerhalb des Gebiungsbereichs verteilt aufgrünen und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1 Auf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO):

1.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen:

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2

1.1.1.2 In Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn nicht ordnungsmäßig in 1.1.1 gelegt,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Anlagen aller Art)

1.1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß Festsetzung 1.1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe

1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf ist für die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" vorgesehen.

1.1.2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig: Gebäuden für Kindergarten, Kindergartenzwecke, Kindergartenplätze sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige sozialen Zwecken dienende Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO):

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 und WA 3 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 0,4 überschritten.

2.2 Unter Bezugspunkt für die Messung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante der an der Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze, Bezugspunkt ist die Straßenmitte, gemessen von der Grundstücksmitte aus.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem verlaufen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Flachdächern ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Dachformen mit mehreren Dachflächen ist der Schnittpunkt der Mittel dem oberen Berechnungspunkt der Traufhöhe.

2.4 Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe Traufhöhe und Firsthöhe 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Flächenfarben der Nutzungsschablone

WA 1		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosshöchstzahl (GFZ)	
Bauweise	Baugrenze	Dachform
TH		
Traufhöhe maximal		
FH		
Firsthöhe maximal		

Grundflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

V — Straßenbegrenzungen

Planungen, Nutzungsbedingungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1.3 Ausgenommen Wohngebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn nicht ordnungsmäßig in 1.1.1 gelegt,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Anlagen aller Art)

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß Festsetzung 1.1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe

1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf ist für die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" vorgesehen.

1.1.2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig: Gebäuden für Kindergarten, Kindergartenzwecke, Kindergartenplätze sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige sozialen Zwecken dienende Anlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO):

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 und WA 3 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 0,4 überschritten.

3.2 Unter Bezugspunkt für die Messung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante der an der Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bezugspunkt ist die Straßenmitte, gemessen von der Grundstücksmitte aus.

3.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem verlaufen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Flachdächern ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Dachformen mit mehreren Dachflächen ist der Schnittpunkt der Mittel dem oberen Berechnungspunkt der Traufhöhe.

3.4 Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe Traufhöhe und Firsthöhe 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Flächenfarben der Nutzungsschablone

WA 1		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosshöchstzahl (GFZ)	
Bauweise	Baugrenze	Dachform
TH		
Traufhöhe maximal		
FH		
Firsthöhe maximal		

Grünordnungsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Gebäude Bestand
Haupt-Nebengebäude

Bemaßung

FH Firststeinkommer

Firststeinkegeme

Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

4.1 Es wird Einzelhäuser und Reihenhäuser zugelassen.

4.2 Es wird Einzelhäuser und Reihenhäuser zugelassen.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):

5.1 Es wird Einzelhäuser und Reihenhäuser zugelassen. Es wird die zulässige Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Reihenhäusern auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5.2 Es wird Einzelhäuser und Reihenhäuser zugelassen. Es wird die zulässige Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Reihenhäusern auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

5.3 Die Garagenflächen sind ausschließlich innerhalb des Gebiungsbereichs verteilt aufgrünen und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

6.1 Die Garagenflächen sind ausschließlich innerhalb des Gebiungsbereichs verteilt aufgrünen und Dreiecksbereich auf einer Breite von je 2,5 m und Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

7.1 Die Garagen, Nebengebäude und Nebengebäuden sowie gemäß LBauO genehmigungsfähiger Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist:

- innerhalb der Baugrenzen zulässig
- innerhalb der Verlängerung der Gebäudeseiten Grundstücksfronten bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig
- bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie

7.2 Die Garagen, Nebengebäude und Nebengebäuden sowie Vorsprungstiefen ab5,00 m.

7.3 Einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie sind zulässig: Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und Gesamtvorgarten, gemeinsamgegeßfähigen Nebenanlagen, bebt hanzu Gebäudefronten.

7.4 Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind/sind Garagen sowie Carports mit Einfahrten zum Grundstück mit Ausnahme der Gebäudefronten zulässig. Es wird die zulässige Anzahl von Stellplätzen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jeweiligen Fassung.

7.5 Es wird die zulässige Anzahl von Stellplätzen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jeweiligen Fassung.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

8.1 Für Bauparcelle ist maximal 900 m² Baugrundstücksfläche und auf dem Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.2 Für Bauparcelle mit mehr als 900 m² ist maximal 750 m² Baugrundstücksfläche und auf dem Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.3 Für Bauparcelle mit mehr als 750 m² Baugrundstücksfläche und auf dem Baugrundstück maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.4 Abweichend von Festsetzung 8.1 bis 8.3 ist ausnahmsweise eine Wohnung mehr zulässig, wenn die Wohnungsgrößen und dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Erwerb von Wohneigentum dient. Die Ausnahmeregelung ist nur zulässig, wenn die Gesamtzahl der Wohnungen dem Zweck entspricht die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen Wohnungen zuzüglich einer Wohnung.

8.5 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gelten die Nummern 8.1 bis 8.4 nicht.

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

9.1 Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu decken.

9.2 Die unter gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbindungen werden in Anlehnung an die Pflanzgemeinschaften (Vorschlag) ergänzt. Die Pflanzungen sollen innerhalb des Gebiungsbereichs verteilt aufgrünen und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

9.3 Für die Ausbildung (Größe) der ausweichbaren Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Anteilen an blauen und ultravioletten Lichtanteilen, die maximal 2700 Kelvin nicht Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

9.4 In Bereich der unter Bepflanzung ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Höhe – jegliche Bebauung, auch mit Garagen, Carports und Nebenanlagen, untersagt.

9.5 Abstandsflächen mit dem ein 1:1 Fahrbar zu Gebäudeteilen zugelassen/ausnahmsweise zulässig sind.

9.6 Die Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,15 m unter der Geländeoberkante mit Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und bebaubarem Gelände oder durch Mauerwerk mit 15 cm Sockel, und 15 cm freie Durchlässigkeitsfläche im Abstand von maximal 1 m zu errichten.

10. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

10.1 Für Aufenthaltsräume von schutzbedürftigen Räumen, die ihre Entfernung von ca. 25 m zum Straßenrand der Kreisstraße 39 haben, ist der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" (E 2)Dh Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" (E 2)Dh erbracht wird.

10.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 und Tabelle 9 der DIN 4109-1:2018-01 und Einhaltung der Außenlärmpegel ohne Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

Hinweis: Die Gemeinde weist darauf hin, dass ein Abstand von mindestens 25 m zum Fahrbahnrand der Zeitweiser Straße 2 (Kreis Straße) eine ausgewiesene Wohnbebauung ohne Anforderungen an Anforderungen des § 50 Abs. 2 BImSchG.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

11.1 Die Grundstückseinfriedungen sollen grünseitig Zäunen bis 10 Wegung zum Hauptgebäuden. Grünseit Zäunen oder Nutzungsbereich an einer Grundfläche von 50 m² sind mindestens anzulegen. Die Bepflanzung ist mit einer Mischung von Sträuchern und Bäumen, die heimisch und standortgerecht werden, sowie die beliebteßen Sträuchsorten als Tamarix, Oberschlehe, Eberbaumsträucher, Hartriegel, Weißdorn, Ginster, Wolfsmilch, Wacholder, Heidekraut, Heidelbeere, Heidekraut, Heidelbeere, Ginster, Wolfsmilch, Wacholder