

ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN DORNEN, ERWEITERUNG 3"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
 - THL max. zulässige Traufhöhe, nur Einzelhäuser zulässig
 - THL max. zulässige Traufhöhe, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - THL max. zulässige Traufhöhe, maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
 - THL max. zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 7 BauGB)
- Baugruppe
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 1 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbereicher Bereich
 - öffentliche Parkfläche
- Flächen für die Erhaltung, die Entwicklung und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Rückhalte- und Versickerungsflächen
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Kinderspielfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Beschichtung
 - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i. V.m. § 1a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baum, anpflanzen
- B. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung der Ausgleichsflächen unterschiedlicher Bebauungspläne
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksgrenze geplant
 - Flurstücknummer vorhanden
 - Maßgabe in Meter
 - Produktentfernung mit Schutzstreifen
 - Starkstromleitung mit Schutzstreifen
 - Streifenraumaufteilung (unverändert)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
- Unzulässig sind:
- Schank- und Spielwirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tierkennlinien
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB)**
- Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Balggesims der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Garagen und Stellplätze sowie gemäß § 16 BauNVO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßbegrenzungslinie und der Straßkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.2** Nicht gemäß § 16 BauNVO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3** Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Planungsbereich uneingeschränkt zulässig.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Streifenbetriebe mit einem Streifenbreiten ≥ 20 m anzulegen. Die Einsatz ist mit Landschaftspflege- und Halbbäumen, nicht mehr als 5 gpm vorzunehmen. Entlang des Waldrandes ist ein 30 m breiter Streifen der Substrates zu überlassen.
- 6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Ein 5,0 m breiter Geländestreifen bedient der öffentlichen Erschließungspfadlinie, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 7.1 20 % der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Strauch (z. B. Weidenröschen, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbäum II. Ordnung (Sollars Mähleimare) zu verpflanzen. 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbäum I. Ordnung (Kornelkirsche, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionaltypischer Obstbaumstamm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.
- 7.2 Je 4 Pkw-Frakplätze ist mindestens ein einheimischer, großblütiger Laubbäum in mindestens einem veredelter Qualität, mit einem Stammumfang von 10 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überflutbares Pflanzloch mit mindestens 4 m³ vorzuschreiben.
- 7.3 Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Pflanzung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.
- 7.4 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- 8. Schallschutz**
- 8.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmstreifen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Fahrbahnbelag der L 538 herzustellen. Die Herstellung des Lärmstreifens innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist erst dann zulässig, nachdem die erforderlichen baulichen Änderungen zur Anpassung der Freileitung (Mastbauwerke oder Übertragungsleitungen) durchgeführt worden sind.
- 8.2 Im WA 3 sind in den nach Osten orientierten Fassaden der Obergeschosse und Dachflächen keine baubestimmungsgemäß notwendigen, offeneren Fenster von Wohn- und Schlafräumen zulässig.
- 9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 9.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft in folgenden Bebauungsplänen zugeordnet:
- 0,52 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost II - Erweiterung“ (als „Ersatzfläche I“)
 - 0,82 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost III“ (als „Ersatzfläche II - zusätzlich zu Ersatzfläche I“)
 - 0,88 ha dem Bebauungsplan „GE Nordost IV“
 - 0,13 ha dem Bebauungsplan „Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost IV“
 - 1,38 ha dem Bebauungsplan „In den Dornen, Erweiterung 3“. Hierin werden den Baugrundstücken 0,33 % und den öffentlichen Verkehrsflächen 48,3 % zugeordnet.
- 9.2 Die öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich werden als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken des Bebauungsplans „In den Dornen, Erweiterung 3“ zu 63,9 % und den öffentlichen Verkehrsflächen dieses Bebauungsplans zu 46,1 % zugeordnet.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
- 10. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 10.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 22° - 40°.
- 10.2 Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 20° Neigung zulässig.
- 10.3 Dachaufbauten, Nebengebäude und Dacherschritte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengebäude bzw. Dacherschritte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 10.4 Dachflächen aus den unbeschriebenen Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 11. Garagen und Carports (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- Garagen und Carports sind - bezogen auf die Zufahrtsseite - mindestens 5,0 m hinter die Straßbegrenzungslinie zurückzusetzen. Carports (offene Garagen) sind bis zur Straßbegrenzungslinie (seitliche Grundstücksgrenze) zulässig, wenn sie dreiseitig offen sind. Geschlossene Wandteile vor der vorderen Baugrenze sind unzulässig.
- 12. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
- Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.
- 13. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- Auf den bebauten Grundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- C. HINWEISE**
- Niederschlagswasser**
- Nas auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann - oberflächlich in die in den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen angelegten Mäulen abzuführen. Sollten nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken konzentriert über Versickerungsanlagen (Rippen, Sickerschächte usw.) in das Grundwasser eingeleitet werden, ist durch den Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Bodenschutz**
- Für den Fall, dass schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Kreisbehörde Wasserrecht, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und die Untere Wasserbehörde umgehend hiervon zu informieren.
- Gründung**
- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- Temporäre Grundwasserhaltung**
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Engpasses in den Untergund mit Grundwasserfliegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) genehmigt werden muss, bedürfen gem. § 8 i. V.m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Führung der Ver- und Entsorgungslösungen**
- Bei der Errichtung des Baugebietes werden bereits die Anschlüsse für Stromerzeugung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke selbst auf die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke hin zu beachten. Technische Regeln zu der Anschließung der einzelnen Grundstücke sind in der Anlage 1 des Bebauungsplans zu beachten. Für die Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlüsse zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
- Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:**
- Das Herstellen von durchwurzelbaren Böden ist nicht nach den Vorgaben des § 12 BImSchV.
- Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 Anforderungen an die seitliche Verfestigung von mineralischen Abläßen - Technische Regeln zur Länderabstimmung der Anforderungen an die Verfestigung von mineralischen Abläßen - zu beachten. Für weitere Auffüllungen sind die Vorgaben zu § 12 BImSchV der Länderabstimmung der Anforderungen an die Verfestigung von mineralischen Abläßen (LAGA) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (aktuell unter www.mwke.rlp.de) heranzuziehen.
- Denkmalschutz**
- Bei den im Planungsbereich durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Grundsteinlegung kundlich der Erde, Art Speyer anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihnen angegriffen, historischen Standort entfernt werden.
- Ausgleichsflächen für die Verkehrsflächen**
- Eine Fläche von 3,670 m² der öffentlichen Grünflächen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem Ausgleich der Verkehrsflächen hervorgehobenen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Nachbarrecht**
- Bei allen Anpflanzungen und Entwürfen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und bei weiteren Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungslösungen sind ein Mindestabstand von 2,00 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenrand Leitung) einzuhalten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsnetzbetreiber, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Schutzabstände zur Produktentfernung Zweirädern - Bellheim

Im Bereich der Produktentfernung Zweirädern - Bellheim müssen alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitungen betreffen, nichtzwingend unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernverkehrsleitungsbehörde zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden.

Der dichteste geschützte 10 m breite Schutzstreifen muss von jeder Bepflanzung und sonstigen baulichen Maßnahmen (Tiere zählen bereits Zierfontänen, Bäume, Halbbestanden usw.) Befreiungen mit Bäumen und sonstigen für vorzeitigen Bewuchs freigehalten werden.

Kanal-, Kabel- oder Leitungsräumungen müssen einen leichten Abstand von mindestens 40 cm zur Bepflanzung einhalten und diese in offener Bauweise vorzuzugewiss überkreuzen.

Eine Parallelverlegung im Schutzstreifen ist nicht zulässig. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss die vorgedachte Mindestabdeckung der Produktentfernung wieder hergestellt werden.

Um unzulässig hohe Erschütterungen und Begehrungen der Leitung bei Baumaßnahmen zu vermeiden ist sicherzustellen, dass die unbefestigte Leitungstrasse nicht mit Baufahrzeugen überfahren wird und dass keine unzulässigen Materialabgaben auf der Leitung stattfinden. Eine Entlastung der Produktentfernung während der Zeit angrenzender Baumaßnahmen wird angestrebt. Bei Gefahrerschütterungen oder ähnlichem in der Nähe der Fernleitung ist der Handbereich des Schutzstreifens entsprechend abzusichern, um ein Absinken des Erdreichs zu verhindern. Das Auflösen von Krümel auf dem Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind schwingungsarm durchzuführen. Verdichtungsarbeiten im Schutzstreifen sind mit handgeführten Plattenwalzen und Stampfen oder vibrierenden Walzen mit einer Verdichtungskraft von maximal 1 t auszuführen. Können diese Vorgaben nicht eingehalten werden, so ist eine Berechnung anhand der technischen Daten der eingesetzten Arbeitsmaschinen durchzuführen.

In den Bereichen des Planungsbereichs, die durch Erschütterungsrisiko oder Parallelität überlastet werden, ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der Zustand der Rohrleitung durch eine Instand- bzw. KIK-Messung festzustellen. Falls kritische Spannungsränder eine Fehlleistung verursachen, ist die Leitung in diesem Bereich freizulegen und die Fehlleistung zu beheben.

Die Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktentfernung der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland sind zu beachten. Die Hinweise können bei der Vertragsbegrenzung Bellheim eingesehen werden.

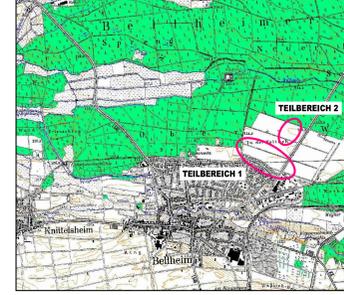
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2081) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVerl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 04.09.2013
 - Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB: 04.09.2014
 - Fürnächste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 05.09.2014 bis: 16.10.2014
 - Fürnächste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben von: 29.08.2014
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB: 03.03.2016
 - Beschluss über die Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB: 03.03.2016
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB: 03.03.2016
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 18.03.2016 bis: 18.04.2016
 - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst: 18.05.2017
 - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a (3) i. V.m. § 3 (2) BauGB: 18.05.2017
 - Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben von: 27.07.2017
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V.m. § 3 (2) BauGB am: 26.08.2017
 - Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a (3) BauGB i. V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom: 06.07.2017 bis einschließlich: 07.08.2017
 - Über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst: 19.10.2017
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Sitzung gem. § 10 BauGB: 19.10.2017
- Bellheim, den
- Paul Gärtner
Ortsbürgermeister
- Bellheim, den
- Paul Gärtner
Ortsbürgermeister
- Bellheim, den
- Paul Gärtner
Ortsbürgermeister
- Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 19.10.2017 ist der Bebauungsplan in Kraft.
- 23.11.2017

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PISKE

Ortsgemeinde Bellheim

Bebauungsplan "In den Dornen, Erweiterung 3"

BEAUFTRAGTER: 1311

PROJEKTLEITER: Re

PROJEKTNUMMER: BP

BEAUFTRAGSNUMMER: JS

BEAUFTRAGSDATUM: 01/15/16

BEAUFTRAGSMASSSTAB: 1:1000

BEAUFTRAGSPLANUNGSDATUM: Nov. 2017

BEAUFTRAGSPLANUNGSPERSON: