

Teilbebauungsplan "Am Bornweg und Wackenfeld" Erweiterung II in der Ortsgemeinde Bedesbach

M: 1:500 Teil A



Teil B Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes "Am Bornweg und Wackenfeld" Erweiterung II

Grenze des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes "Am Bornweg und Wackenfeld", Änderung 1 mit Erweiterung 1

MD Dorfgebiet
Im Dorfgebiet sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschlossen bis max. 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Geschossflächenzahl 0,8

Grundflächenzahl 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II

m. Hb. mit Höhenbeschränkung

Bei Ebenen oder bei den teils der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen muss die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (OK-FB-EG) mind. 2,0 cm und höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen. Bei den bauseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OK-FB-EG der baulichen Anlagen max. 50 cm über dem beregels angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

Von den o.g. Festsetzungen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ausgenommen.

o Offene Bauweise

MD II 0,4 0,8 0

Hauptfirstrichtung

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB). Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO. Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. (§ 31 Abs. 1 BauOB)

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen muss der Stauraum vor der Garage mind. 5,50 m betragen.
Bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen kann der Stauraum vor der Garage reduziert werden, wenn als Ersatz unmittelbar neben der Garage ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind.

Aufschüttung

Abgrabung

private Grünflächen/öffentliche Grünflächen

Unterirdische Leitung
Noto Treibstoffleitung mit Schutzstreifen

Oberirdische Leitung
20-kV Freileitung mit Masten und Schutzstreifen

Sichtfenster

Die Sichtfenster an der K 55 sind von jeder sichtbar liegenden Bebauung, Einfriedung, Befestigung und Nutzung über 0,80 m gemessen über der anliegenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht nicht beeinträchtigen, zulässig.

Zur Speicherung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken wird die Herstellung einer Zisterne in einer Dimension von 6 - 10 cm bei Baugrundstück empfohlen. Das gesammelte Regenwasser kann als Brauchwasser zur Toilettenspülung, zum Waschen oder Putzen, zur Gartenbewässerung u.ä. genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne sollte in eine abflusslosen Mulde oder eine Gartenteichanlage geleitet werden, sodass die überschüssige Regenwasser über die belebte Bodenzone versickern und verdunsten kann. Eine Notentwässerung kann dann großflächig über die belebte Bodenzone zur örtlichen Kanalisation geführt werden.

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

Im Nordosten des geplanten Baugebietes ist innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiches entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige Feldgehölzhecke in Anlehnung an den vorhandenen Bestand aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für Gehölzanzpflanzungen sind der Gehölzliste A zu entnehmen.

Die Wiesenschicht ist als Extensiv-Wiese mit einer zweijährigen Mahd pro Jahr Anfang Juni und Mitte September oder als Extensiv-Weidenutzung mit dieser mit A 1,2 0 bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Bodenfunktionen als Teilkompensation der Neuvierstellung infolge der Bebauung.

Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und Offenhaltung der Wiesenschicht auf einer Teilfläche der Parzelle 1000, Gemarkung Bedesbach, II, Gewanne "An Löschwiesen".

Anpflanzung einer zweireihigen, versetzten Obstbaumreihe (ca. 10 St. Obstbäume) gemäß der Planarstellung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der Grenzabstände (Gehölzliste A), in dem östlichen Abschnitt der Fläche ist der aufkommende Gehölzschwamm zur Offenhaltung zu entfernen. Die Fläche ist extensiv durch einmalige Mahd pro Jahr ab Anfang Juni oder eine Beweidung zu pflegen. Diese mit A 1,4 0 bezeichnete Maßnahme dient der ökologischen und landschaftsästhetischen Aufwertung als Teilkompensation der Neuvierstellung infolge der Bebauung.

Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken ist zur Reduzierung der Neuvierstellung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden (M 1 P).

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOB)

Private Grünflächen

Je angrenzender 200 qm nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm oder kleinerkroniger, standortheimischer Laubbau-Hochstamm unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen gemäß Gehölzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese mit A 2,1 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsästhetischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 20 % mit überwiegend standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der standortheimischen Sträucher hat mindestens 80 % zu betragen.

Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der Gehölzliste B zu entnehmen.

Diese mit A 2,1 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung der Bebauung und Durchgrünung des Baugebietes.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei ist mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche zu begrünen, wobei mindestens zu 60 % standortheimische Pflanzen gemäß Gehölzliste B zu verwenden sind.

Die Maßnahme dient der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßennetzes und der Gliederung des Baugebietes.

Dach- und Fassadenbegrünung

Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese mit A 1,3 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Rückhaltung von Dachwasser als Teilkompensation der Neuvierstellung auf privaten Flächen.

Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohn- und gewerblichen Gebäuden und 10 qm bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Je 2,00 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2,2 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.

Pflanzgröße/Pflanzenhöhe

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.

Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung:
Acer platanoides - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde

Baumarten II. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus betulus - Holbohn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

- Obsidume Apfelsorten: - Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm
- Birnensorten: - Jakob Lebel
Gellert Butterbirne
Paterbirne
Hedelfinger Ries
Schneider's Späte Knorpe
Hautzweitsche
- Kirschensorten: -
- Zwetschge: -
- Gehölzliste B - Obstbäume
- Baumarten II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Cornus betulus - Holbohn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Obstbäume s. o.
- Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- bedeckende Sträucher für Gartenbereiche
Euonymus fortunei - Kriechinudel
Hedera helix - Efeu
Potentilla fruticosa - Fänfingstrauch
Rosa spec. - bodendeckende Rose
Immergrün
- Gehölzliste C - Kletterpflanzen
- Selbstklimmer:
Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu
- Gerüstkletterpflanzen:
Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu
- Waldrebe
Kniecher
Geißblatt
Bloureigen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauOB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche entlang der südöstlichen Gebietsgrenze mit Bindungen für die Erhaltung von Gehäusen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauOB in Verbindung mit § 88 LBAU werden nach folgende "örtlichen Bauvorschriften" in den Bebauungsplan aufgenommen. Geltungsbereich ist der Bebauungsplanbereich.

Dachform: Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen siehe beim Punkt Dachneigungen.

Dachneigung: Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Neigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht unter- bzw. überschreitet.

15° - 30° für das Hauptgebäude
Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Dachaufbauten: Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgärten und gegenseitige Teilflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

Kniestöcke: Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 15° - 30° die Höhe von 25 cm, von 31° - 38° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte, nicht überschreiten.

Verkleidung, Verblenden, Verblenden, Verblenden und Forbonstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

Einfriedigungen: Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Mischendort und ähnlichem störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt.

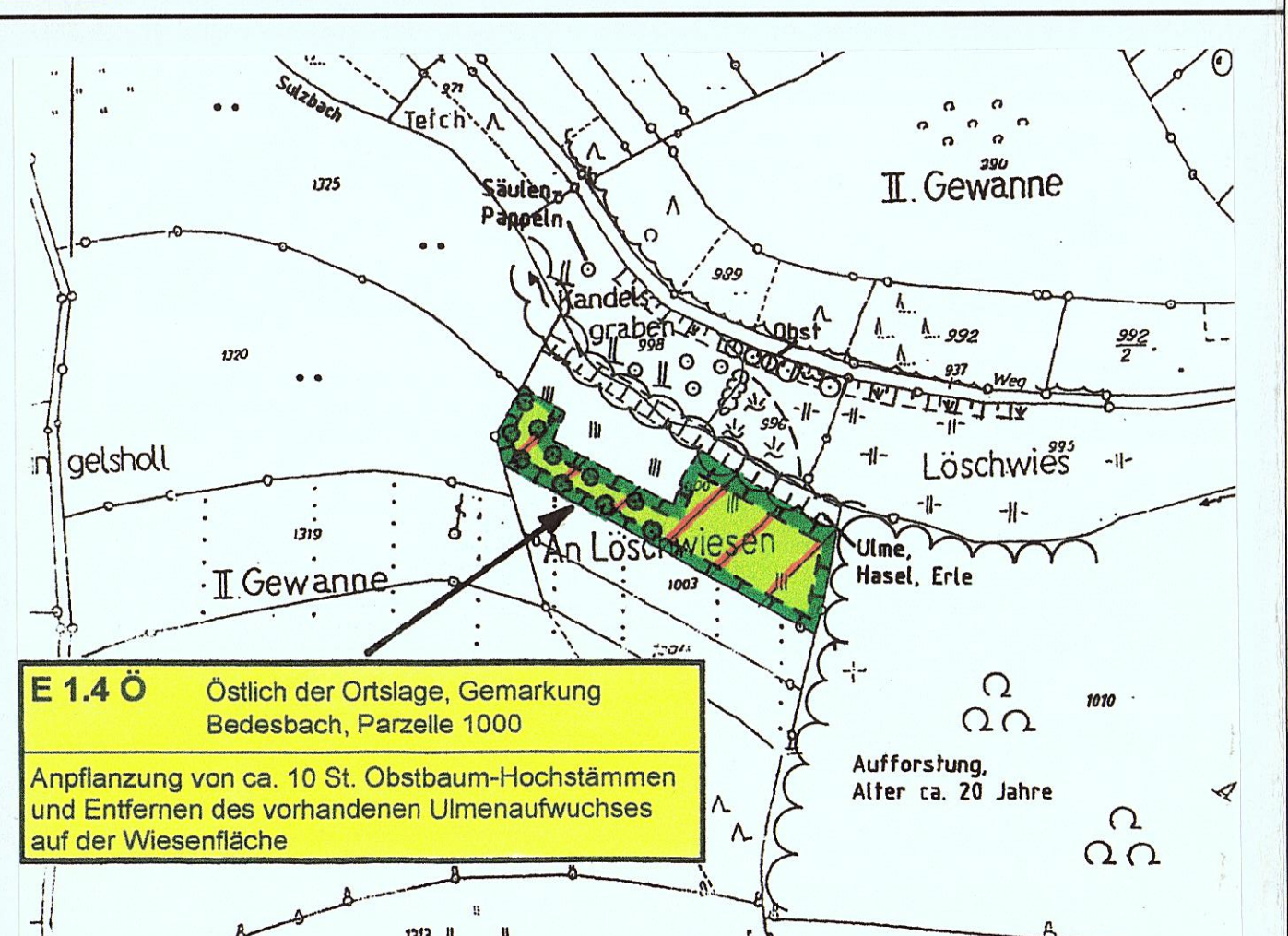
Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig, Verkehrsfläche, OK Gelände nicht überschreiten.

Stützmauern: Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig, Verkehrsfläche errichtet werden.

Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches



Übersichtslageplan 1: 25 000 Ausgleichsflächen



Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, dass die zu befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.

Es sind alle Planunterlagen der Grundstücke, welche von den Schutzstreifen der 20-kV Freileitung berührt sind dem Registrator Otterbach, Lauterhofstraße 2, 67733 Otterbach zur Beurteilung vorzulegen. Hierdurch ist auf die Geltungmachung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 2 BauOB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauOB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauOB).

Kraftstoffleitung

Gegen die Entfernung der Kraftstoffleitung bestehen von Seiten der Wehrbereichsverwaltung IV keine Bedenken. Aus Sicherheitsgründen soll beim Abbau mit dem Staatsbaumt Landes Herr Hof Tel. 0634/975267 oder 975248 und mit der Ferienbetriebsgesellschaft Herr Nowak Tel. 06781/206116 oder 206117 Verbindung aufgenommen werden.

Hydrogeologie

Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen auf Dauer während der Erdwärmegewinnung durch die Erdwärmegeothermie erschaffen die Wohnwegen-Schichten der G10-Gruppe des Rotliegendes eine Abfolge von Sandsteinblöcken mit Konglomerat- und Tonhäufigkeit.
Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit im Primärkreislauf nach dem Abfluß aus dem Bohrloch in den Bereich der Deckenschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischen Gesichtspunkten keine grundsätzliche Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Ingenieurgeologie

Bei Hang-, An- und Einschnitten ist auf die Stabilität der Böschung zu achten (Gefahr von Rutschungen). Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 müssen beachtet werden.

Abwasserbeseitigung

Das Bausystem ist im Trennsystem zu entwickeln. Das Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser sollte über eine Regenwasserföhrleinrichtung ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Möglichkeit, das Regenwasser im Baugbiet weitgehend zurückzuhalten, sollte genutzt werden.

K 36

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den strobrenigen Entwässerungsanlagen der K 36 eine zusätzliche oberflächliche Einstufung der Wasserzuleitung (auch nicht über die Erschließungsstraße) nach deren Ablauf behindert werden.
Es ist sicherzustellen, dass der Straßenaufbau für den Kreislauf von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmuschel freigestellt wird.

Altlagerrungen

Es wird auf die Untersuchungspflicht des Trägers der Bauplanung bzw. die gegebenenfalls relevante Kennzeichnungspflicht hingewiesen.

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)

Pflanzenschutzverordnung 1990 (PflanzV90) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 S. 56)

Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBAU) in der Fassung vom 08. Febr. 1995 (GVBl. S. 19)

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LpflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979; zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landespflegegesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)

Planverfahren

Der Gemeinderat hat am 12.05.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.1999 örtlich bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger der öffentlichen Belange sind und deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 19.10.1999 an der Planung beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauOB).

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauOB erfolgte vom 12.11.1999 bis 06.12.1999 in Form der Offenlegung.

Der Gemeinderat hat am 13.12.1999 über die im Rahmen der Trägeranfrage und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Forderungen entschieden.

Der Gemeinderat hat am 05.06.2000 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit dem bauplanungs- und baurechtlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem landespflegerischen Ausgleichsflächenplan hat in der Zeit vom 23.06.2000 bis 26.07.2000 öffentlich ausliegen.

(§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauOB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.06.2000 örtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauOB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 16.06.2000 von der Auslegung unterrichtet.

Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ... geprüft (§ 1 Abs. 6 BauOB) wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauOB).

Ortsgemeinde Bedesbach

Satzung zum Teilbebauungsplan "Am Bornweg und Wackenfeld" Erweiterung II M 1:500

Übersichtslageplan 1: 25 000 Plangebiet

Entwurfsverfasser
Ing. Martin
Martin
Karlshof
54637 Bedesbach
Telefon 09759-0-390307099
Unterstützt

Planverfahren

Die Erstellung der Genehmigung wurde am 17.10.2000 beantragt. § 10 Abs. 2 BauOB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Bedesbach, den 21.03.2001

Ortsbürgermeister Hahn

Die Erstellung der Genehmigung wurde am 22.03.04 örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauOB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauOB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauOB). Gleichzeitig ist auf die Geltungmachung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 2 BauOB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauOB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauOB).

Bedesbach, den 21.03.2004
Ortsbürgermeister Hahn