

# Bebauungsplan - "Breitwies / Im Flur" - Ortsgemeinde Konken



Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Wohnungen	A	WA	max. 2 WO
GRZ / GFZ	Bauweise		0,4 0,8	O E
max. First- und Traufhöhe	Dachneigung	TH max.	= 6,0 m	28°-48°
		FH max.	= 10,5 m	
B	WA	max. 2 WO		
	0,4 0,8	O ED		
TH max.	= 6,0 m	28°-48°		
FH max.	= 10,5 m			
		B1	WA	max. 2 WO
			0,4 0,8	O ED
		TH max.	= 6,5 m	28°-48°
		FH max.	= 11,0 m	

## Verfahrensvermerke

- Der Ortsgemeinderat von Konken hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitwies/Im Flur" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 29.05.2002 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.05.2002 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 19.06.2002 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2003 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
- Der Gemeinderat hat am 26.08.2003 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2003 bis einschließlich 19.01.2004 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.12.2003 örtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2003 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der öffentlichen Auslegung ging eine abwägungsrelevante Anregung und Bedenken beinhaltende Stellungnahme ein. Der Gemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 13.05.2004 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht hat, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 weiterhin beschlossen, daß der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen erneut öffentlich ausgelegt wird (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2004 bis einschließlich 20.12.2004 nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.11.2004 örtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2004 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

- Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen acht abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein. Der Gemeinderat hat die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 26.01.2005 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 26.01.2005 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).
- Der Gemeinderat hat am 31.05.2005 beschlossen, den Bebauungsplan mit dem Beschluss vom 26.01.2005 aufzuheben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2005 bis einschließlich 04.07.2005 nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.06.2005 örtlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2005 von der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung ging eine abwägungsrelevante Anregung und Bedenken beinhaltende Stellungnahme ein. Der Gemeinderat hat die während der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 12.07.2005 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht hat, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 12.07.2005 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

## Planzeichenlegende der zeichnerischen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenvordnung - PlanZV - 12/90)

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - WA vgl. textliche Festsetzungen Allgemeine Wohngebiet (§4 BauNVO, 1.1.3 PlanZV)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
  - vgl. textliche Festsetzungen

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - vgl. textliche Festsetzungen
  - 0,4 z.B. als Höchstmaß (2.5 PlanZV)

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - vgl. textliche Festsetzungen
  - 0,8 z.B. als Höchstmaß (2.6 PlanZV)

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - vgl. textliche Festsetzungen

Die Höhe wird bezogen auf den Bezugspunkt Straßenebene, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite

Beispiel:  
 TH max. = 6,0 m (2.8 PlanZV)  
 FH max. = 10,5 m (2.8 PlanZV)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
  - vgl. textliche Festsetzungen

- O offene Bauweise (3.1 PlanZV)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
  - Baugrenze (3.5 PlanZV)

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Festsetzung der Hauptfahrsrichtung (§ 2 Abs. 2 PlanZV)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - vgl. textliche Festsetzungen
  - öffentliche Verkehrsfläche (6.1 PlanZV)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
- öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
- Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsbenutzter Bereich (öffentlich)
  - GF Geh- und Fahrweg (öffentlich)
  - LW Landwirtschaftlicher Weg (privat)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - Elektrizität
    - Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche und private Grünflächen (Differenzierung siehe Planzeichnung)

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - vgl. textliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (13.1 PlanZV)
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (13.2.2. PlanZV)

### B. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (15.5 PlanZV)
  - Leitungsrecht
  - Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB) (15. PlanZV)
- Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Strassenbaukörpers (15.9 PlanZV)

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- vgl. textliche Festsetzungen
- 28°-48° zulässige Dachneigung als Höchst- und Mindestmaß

### D. Weitere Darstellungen

- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
- z.B. A Ordnungsziffer für die Nutzungsschablone
- Maßkette mit Maßangaben in Meter
- mögliche Gebäudeform und -stellung
- Überschwemmungsgebiet
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (15.14 PlanZV)

## Rechtsgrundlagen

### A. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des InvEr- WohnbauG
- Planzeichenvordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990

### B. Bauordnungsrechtliche Grundlagen

- Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24. November 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt v. Rh.-Pf., S.365)

### C. Sonstige Gesetze mit Relevanz für die Bebauungsplanung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. 12. März 1987
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. vom 08. Februar 1977
- Landespflegegesetz (LPlG) von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 05. Februar 1979

## TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN Fachgebiet Ländliche Ortsplanung

Projekt: Ortsgemeinde Konken Bebauungsplanentwurf "Breitwies / Im Flur"

Bearbeiter: Dipl. Ing. Karl Ziegler  
 Dipl. Ing. Christian Pörsch  
 Cand. Ing. Oliver Bieber  
 Dipl. Ing. Julia Kaiser

Überarbeitung: Stand 08/2005

Maßstab 1:1000

18. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgelegt.

Konken, 21.09.2005



19. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Begründung der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.10.2005 örtlich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften über die Rechte und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung von Vorschriften (§ 47 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 47 BauGB).

Kusel, 10.10.2005



## Zusammengehörigkeitsvermerk

Die zeichnerischen und in einem Begleitblatt zusammengefaßten textlichen Festsetzungen sind untrennbare Bestandteile dieses Bebauungsplans.





**Bebauungsplan  
„Breitwies/Im Flur“**

**Ortsgemeinde Konken**

**Textliche Festsetzungen zum Rechtsplan**

**Stand Mai 2005**

USA

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BREITWIES/IM FLUR“ - ORTSGEMEINDE KONKEN -**

	Seite
<b>A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise	7
4. Überbaubare Grundstücksflächen	7
5. Stellung baulicher Anlagen	7
6. Flächen für Stellplätze und Garagen	7
7. Verkehrsflächen	8
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung	8
9. Grünflächen	8
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
11. Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen	13
12. Böschungsflächen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
<b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und der BauNVO i.d.F. vom 23. Januar 1990

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- a. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet das "**Allgemeine Wohngebiet**" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- b. Entsprechend § 1 Abs.6, Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im "**Allgemeinen Wohngebiet**" unzulässig sind.

#### 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem gesamten Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

- a. Entsprechend der Planzeichnung wird die Grundflächenzahl im gesamten Baugebiet **mit 0,4** festgesetzt (§ 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).
- b. Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
  1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdbis max. zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von **0,6**.



## **Geschossflächenzahl**

- a. Entsprechend der Planzeichnung wird die Geschossflächenzahl im gesamten Baugebiet **mit 0,8** festgesetzt (§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO).

## **Höhe baulicher Anlagen**

- a. Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 in den Baugebietsteilen mit den Ordnungsziffern A, B und B.1 unterschiedlich festgesetzt.

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt festgelegt:

Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen (Trauf-Firsthöhen) wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt.

### **Definition und Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen**

**Traufhöhe:** Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen.

**Firsthöhe:** Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt vom definierten unteren Bezugspunkt.

### **Höhenfestsetzungen im Bereich mit der Ordnungsziffer A und B**

#### *1.1 Höhenfestsetzung für die max. Traufhöhe::*

Höchstmaße: In den Bereichen mit den Ordnungsziffern A und B werden als Traufhöhe **max. 6,0 Meter** festgesetzt.

#### *1.2 Höhenfestsetzung für die absolute Firsthöhe:*

Höchstmaße: In den Bereichen mit den Ordnungsziffern A und B werden als Firsthöhe **max. 10,50 Meter** festgesetzt.



## Höhenfestsetzungen im Bereich mit der Ordnungsziffer B.1

### *1.1 Höhenfestsetzung für die max. Traufhöhe::*

Höchstmaße: In den Bereichen mit der Ordnungsziffer B.1 werden als Traufhöhe **max. 6,50 Meter** festgesetzt.

### *1.2 Höhenfestsetzung für die absolute Firsthöhe:*

Höchstmaße: In den Bereichen mit der Ordnungsziffer B.1 werden als Firsthöhe **max. 11,00 Meter** festgesetzt.

## Nebenanlagen

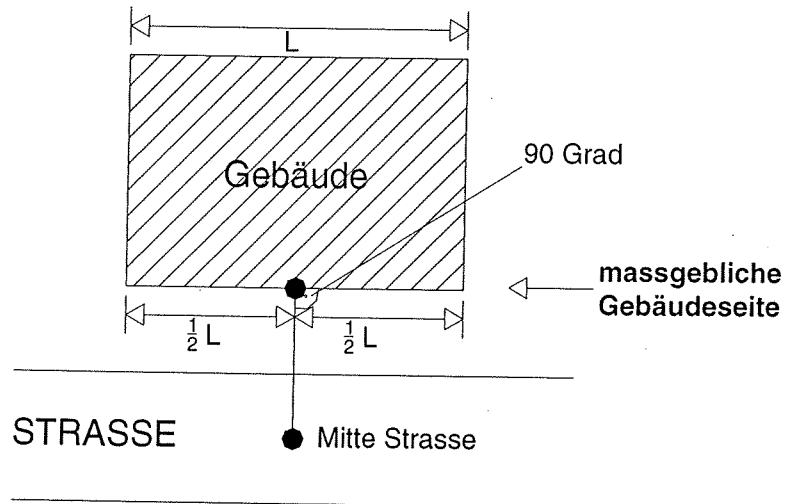
Bei Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen errichtet werden, darf in dem gesamten Baugebiet (Ordnungsziffern A, B und B.1) eine maximale Gesamthöhe (höchster Punkt) von **5,00 Meter** nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen absoluten Höhe bleibt gegenüber dem Hauptbaukörper unverändert (Straßenoberkante).

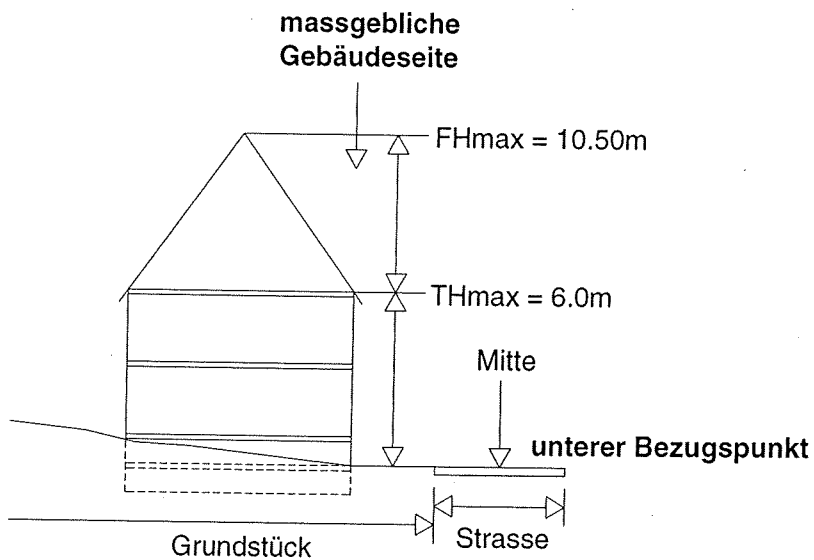


## Erläuterungsskizze zu den Höhenfestsetzungen

### GRUNDRISSDARSTELLUNG (ohne Maßstab)



### AUFRISSDARSTELLUNG (ohne Maßstab)





### 3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten "**Allgemeinen Wohngebiet**" wird einheitlich die offene Bauweise festgelegt.

#### **Einschränkung der offenen Bauweise** (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer A** dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise nur als Einzelhäuser, in den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer B** nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Hausgruppen sind unzulässig.

### 4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs.5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 Meter.

### 5. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird gemäß der Planzeichnung unterschiedlich festgesetzt.

- a. Es wird durch Planzeichnung die giebel- und/oder traufständige Stellung festgesetzt.  
Bei Giebelständigkeit wird festgelegt, daß der Baukörper (Hauptgebäude) in einem Winkel von 90 ° zur Straßenflucht gestellt werden muß.  
Bei Traufständigkeit wird festgelegt, daß der Baukörper parallel (0°) zur vorderen Straßenflucht gestellt werden muß. In beiden Fällen sind Abweichungen - außer in dem Baugebietsteil mit der **Ordnungsziffer B.1** - von bis zu 10 ° allgemein zulässig.

### 6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen dabei die hintere Baugrenze bzw. Baugrenzflucht nicht überschreiten (Unzulässigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich).
- b. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 Meter zurückgesetzt werden



- c. In dem Baugebietsteil mit der **Ordnungsziffer A** sind Garagen in Kellergeschossen unzulässig.

## **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

- a. Entsprechend der Planzeichnung werden als öffentliche Verkehrsfläche die Wohnerschließungsstrasse festgesetzt. Die Aufteilung und der Ausbaustandard (verkehrsberuhigter Bereich) obliegt der Umsetzungsebene.
- b. Entsprechend der Planzeichnung werden weiterhin Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstiche) und als nicht öffentliche Verkehrsfläche ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

## **8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Es wird textlich, nicht durch Planzeichnung festgesetzt, dass in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (im Vorland des Weiherbach) Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser integriert werden können. Genaue Lage und Dimensionierung dieser Flächen ergeben sich aus der entwässerungstechnischen Ausbauplanung.

Des weitern wird am südlichen und östlichen Ortsrandbereich ein 3,0 Meter breiter Streifen zur Aufnahme des von der freien Feldflur (Außenbereich) abfließenden Regenwassers festgesetzt.

## **9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

### **Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend der Planzeichnung wird als öffentliche Grünfläche die Fläche zwischen dem Weiherbach und den nördlichen Grundstücksgrenzen festgelegt. In diese Grünfläche werden landpflegerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen entsprechend den Fachbeiträgen (landespflegerischer Planungsbeitrag, Regenwasserbewirtschaftungskonzept) integriert.

### **Private Grünflächen**

Im Einmündungsbereich zur K 19 werden zwischen Planstrasse und den bestehenden, angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen 1,0 Meter schmale private Grünstreifen festgesetzt.

Im Einmündungsbereich zur B 420 werden zwischen Planstrasse und den bestehenden, angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen schmale



private Grünstreifen bzw. Böschungsflächen (Dimensionierung gemäß Planzeichnung) festgesetzt.

(Anmerkung: Diese Grünflächen sollen in den Besitz der Gemeinde übergehen)

- 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).

### **10.1 Flächen und Maßnahmen auf den (privaten) Grundstücken**

**a. Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken**

Je privater Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm (16 – 18 cm Stammumfang) aus der in der Anlage 3 des landespflegerischen Ergänzungsteils aufgelisteten Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Gehölze zu pflanzen.

**b. Fläche und Maßnahme M 1 (Ortsrandeingrünung):**

Auf der in der Planzeichnung mit **M 1** gekennzeichneten Fläche ist zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum ein im Mittel 7,0 Meter breiter Streuobstgürtel anzulegen. Auf dieser Fläche pro Grundstück mindestens 2 Obstbäume (Stammumfang 18/20 cm) gemäß beigefügter Artenliste zu pflanzen.

**c. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Auf der mit in der Planzeichnung mit **E1** gekennzeichneten Fläche sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß den Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrag zu erhalten und zu pflegen bzw. bei erforderlichlichem Austausch wieder herzustellen.

**d. Bodenversiegelung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur in den zur zweckmäßigen Nutzung (z. B. Wege, PKW-Abstellfläche, Terrassen) unbedingt erforderlichen Maß befestigt werden. Die Befestigungen der Flächen von Fuß- und Gartenwegen, Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasen- bzw. Rasengittersteine, Einsplittung) herzustellen.

### **Hinweise und Empfehlungen**



### **Umgang mit Grund und Boden**

Gebäude sollen in der Bauweise so an das Gelände anzupassen, dass die Erdmassenbewegungen minimiert werden. Auf Kellergeschosse soll nach Möglichkeit verzichtet werden. Ein Ausgleich zwischen Bodenabtrag und Bodenauftrag ist anzustreben. Der Boden soll getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und zur natürlichen Geländemodellierung der natürlichen Schichtung entsprechend wieder eingebaut werden. Oberboden ist vor Versiegelung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Baubedingter Oberbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

### **Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken:**

Das durch Versiegelung und Überbauung dem natürlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist soweit möglich in diesen zurückzuführen. Es wird daher den Grundstückseigentümern empfohlen das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch die Anlage von Erdmulden und/oder Zisternen auf dem Grundstück dezentral zu binden mit dem Ziel der Rückhaltung bzw. der Nutzung für Brauchwasserzwecke.

Sofern von dieser Empfehlung Gebrauch gemacht wird, werden als Orientierungsgrößen folgende Dimensionierungen angegeben:

1. Für die Bemessung von **Rückhaltemulden** wird ein Mindestspeichervolumen von **35 l/qm** befestigter Fläche vorgeschlagen.
2. Bei der Errichtung von Zisternen (ohne Versickerung), aber mit manuellem Ablaufschieber wird eine Dimensionierung von min. 50 l/qm befestigter Fläche vorgeschlagen.

#### **Überlauf**

Die dezentralen Rückhalte- Versickerungssysteme auf dem Grundstück sind mit einem geordneten Überlauf an das öffentliche Regenwasserbeseitigungssystem anzuschließen.

## **10.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

### **a. Festsetzungen ohne Standortzuordnung**

#### **Straßenraumbegrünung**

Es wird durch Text, nicht durch die Planzeichnung, festgesetzt, dass innerhalb den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 15 Bäume erster Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen sind. Die genauen Baumstandorte können im Rahmen der Ausbauplanung für die Erschließung festgelegt werden.



**b. Festsetzungen mit Flächen- und Standortzuordnungen****Fläche und Maßnahme M 2 (Bereich Weiherbach):**

Auf den in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung einer Ufervegetation mindestens 22 Einzelbäume (Stammumfang 12/14 cm) so wie pro 200 qm Grundfläche 1 Strauch gemäß der beiliegenden Artenliste zu pflanzen. Die ebenfalls in dieser Fläche vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Rückhaltemaßnahmen in Form von Mulden, Retentionsteichen sind mit den Begrünungsmaßnahmen abzustimmen.

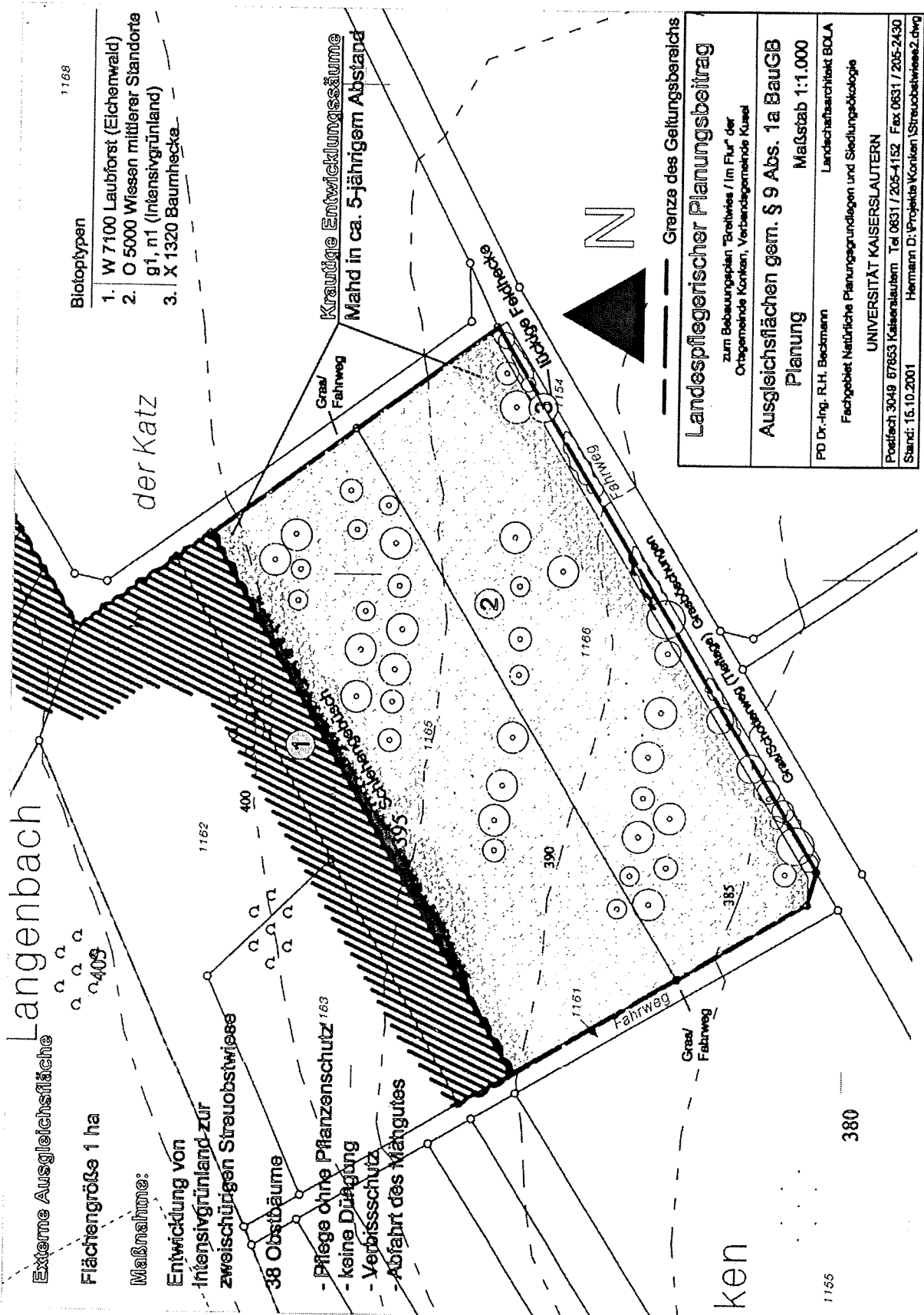
**10.3 Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes****Hinweis:**

Die Umsetzung der Maßnahme ist gemäß § 1a (3) BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen – die externen Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde erworben - gesichert. Folglich ist es nicht erforderlich, diese externen Ausgleichsflächen sowie die entsprechenden landespflegerischen Maßnahmen über einen separaten Bebauungsplan abzusichern, da die Umsetzung durch die Gemeinde gesichert ist<sup>1</sup>. Die externe Ausgleichsfläche und die Maßnahmen werden durch die Ergänzung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan vorgegeben. Sie sind dort bezeichnet und können der nachstehenden Karte als Auszug des landespflegerischen Planungsbeitrags (Ergänzung vom Oktober 2001) entnommen werden. Allerdings ist die Zuordnung dieser naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, um der Gemeinde die Möglichkeit der Kostenerstattung nach den §§ 135 a – c BauGB zu sichern.

<sup>1</sup> Vgl. Steinfurt F., BauGB für Planer, Seite 19, Köln 1998



**Auszug aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Ergänzungsteil vom Oktober 2001) mit Darstellung der externen Ausgleichsfläche und Maßnahmen**





## **11. Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB)**

### **Zuordnung der Gemeinde für den Ausgleich durch Erschließungsmaßnahmen:**

Die in den textlichen Festsetzung unter Ziffer **10.2 Buchstabe a** (Straßenraumbegrünung) genannten Maßnahmen werden den Eingriffen, die durch die Realisierung der Erschließungsflächen entstehen, zugeordnet.

### **Zuordnung den (privaten) Baugrundstücken für den Ausgleich durch Baumaßnahmen (Sammelzuordnung):**

Die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer **10.2 Buchstabe b**. (Aufwertung Vorland und Ufer des Weiherbachs) festgesetzten Flächen und Maßnahmen sowie die unter **Ziffer 10.3** dargelegten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (durch Gemeinde gesichert) werden allen Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplans zugeordnet (Sammelzuordnung).

Die gemäß Ziffer **10.1 Buchstabe a und b** auf den privaten Grundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben unberührt.

## **12. Böschungsflächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Es wird nur textlich, nicht durch Planzeichnung festgesetzt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen - außer im Einmündungsbereich zur B 420 - den privaten Grundstücken zugeordnet werden.



## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. den Vorschriften der LBauO von Rh.-Pf. i.d.F. vom 24. November 1998 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB**

Entsprechend den Möglichkeiten des § 88 Abs.1, 2 und 6 LBauO zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen werden die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **a. Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Dachformen zulässig, die aus mindestens 28° und höchstens 48° geneigten Dachflächen zusammengesetzt sind. Pultdächer auf Hauptgebäuden – ausgenommen gegeneinander versetzte Pultdächer – sind unzulässig. Bei Errichtung von gegeneinander versetzten Pultdächern ist ein Abstand von min. 0,80 m zwischen den beiden Firstlinien (OK Dachhaut) einzuhalten.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Dachformen und –neigungen zulässig. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 – 48° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

#### **b. Dacheindeckung**

Als Material zur Dacheindeckung sind Ziegel und Dachbetonsteine zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Ziegelrot bis rotbraun zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch andere Materialien in den o.g. Farbtönen zulässig.

#### **c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

#### **d. Fassadengestaltung**

Es sind nur verputzte Fassaden in den Farbtönen Ocker, Sand, Beige, Blau-Grau und gebrochenem Weiß (Pastelltöne) sowie Sichtmauerwerk auch in anderen Farben oder Naturstein- und Holzfassaden in natur oder den o.g. Farbtönen zulässig. Die vorangenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.



## **2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdachattika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Plakatanschlagtafeln sind unzulässig. Es sind Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig. Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0,25 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten.

## **3. Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzupflanzen, daß sie der Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen sind.

Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

## **4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen

## **5. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Strasse in Grundstücksmittle.

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur zulässig:

- Gehölze,
- Holzschutzzäune mit senkrechter Lattung oder Knotengeflecht und
- Sandsteinmauern bzw. mit Sandsteinen verkleidete Mauern zulässig.

Für seitliche und hintere Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.



**6. Außenantennen (§ 88 (1) Nr. 1 und 6 LBauO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang dürfen den Dachfirst bzw. die Oberkante der Flachdachattika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

**7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V. mit § 47 LBauO)**

Für Wohnungen (Wohneinheiten) mit einer Nettowohnfläche, die jeweils kleiner als 60 qm sind, sind **ein Kfz- Stellplatz** auf dem privaten Grundstück zu errichten und als solcher zu nutzen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 qm und mehr sind **zwei Kfz- Stellplätze** zu errichten und als solche zu nutzen.

Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen oder Carports oder vergleichbare Anlagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen errichtet werden. Die Anlagen sind zweckgebunden zu nutzen.

Konken, 21.09.2005

Der Ortsbürgermeister: .....

*Pendler*

