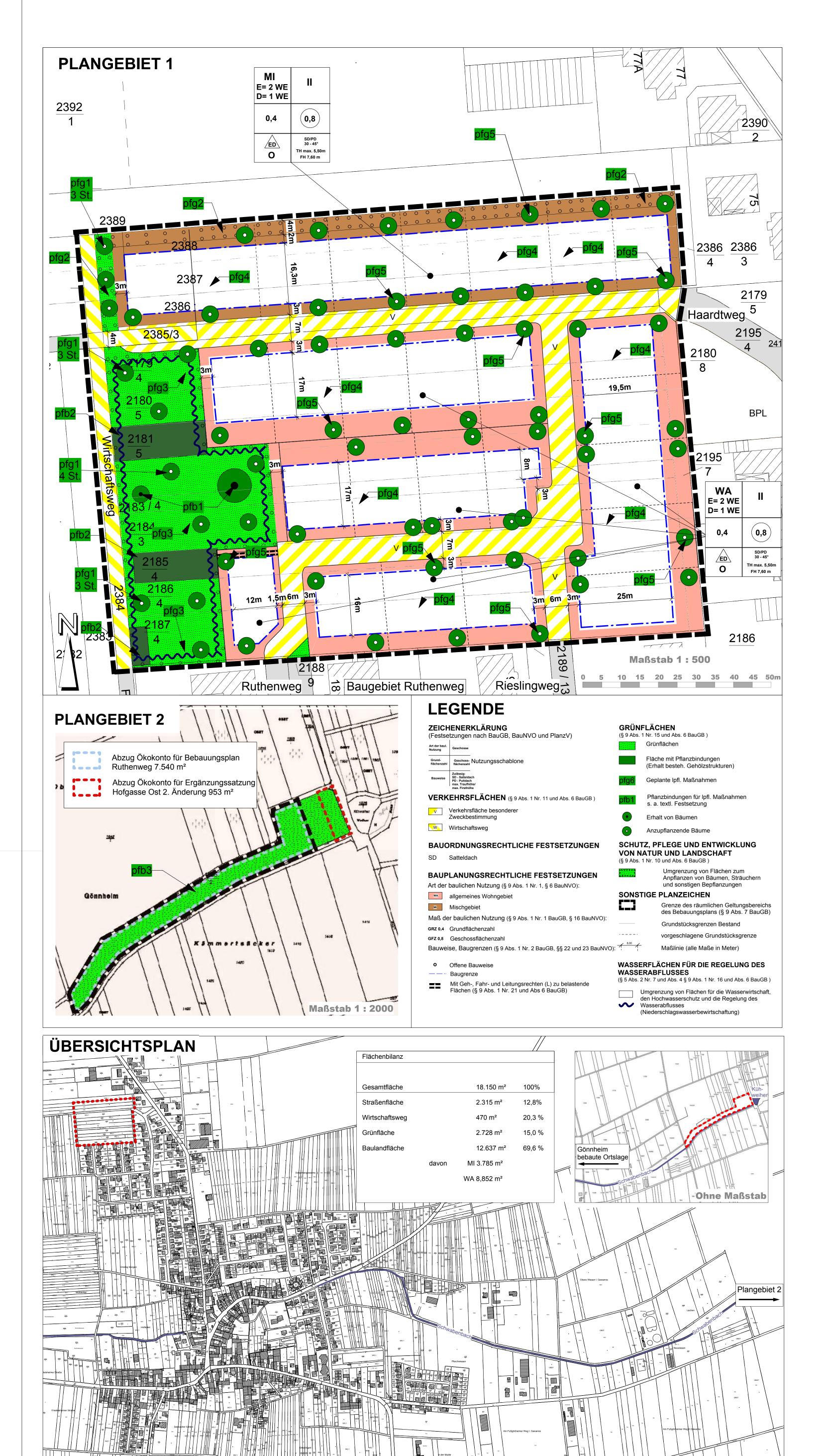
Bebauungsplan Ruthenweg II



A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen gem. §4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) sind Anlagen gem. § 6 Abs, 2 Nr. 7, Nr. 8 und Anlagen gem. § 6 Abs. 3 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 i.V.m §§19 und 20 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl als Höchstmaß auf 0,8 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sind dabei mit einzuberechner Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die genannten Anlagen lediglich bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß 5,50 Meter. Als maßgebender Messpunkt für die, der Straße zugewandte Traufhöhe zählt im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) die Höhe der Grenze (Oberkante) der jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes. Die maximal zulässige Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt 7,60 Meter.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Im gesamten Plangebiet ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Einzel- und Doppelhäuser

1.5 Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 21a und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 47 LBauO Rhl.-Pf. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in eigens gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 9 Abs. 4 BauGB

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ-M), und als Wirtschaftswege festgesetzt.

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ-M) sind als Mischverkehrsfläche zu erstellen.

1.7 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind

In den Einmündungsbereichen der Straßen ist in den Sichtfeldern sichtbehindernder Bewuchs (über 80 cm Höhe) nicht zulässig

1.8 Flächen, die nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

Die Grünfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist freizuhalten für die Regelung des Wasserabflusses. Die darin enthaltenen Flächen mit Heckenstruktur (pfb2) sind hinsichtlich der Errichtung von Wasserabflusseinrichtungen (Mulden) ausgenommen und auszuschließen. Ebenfalls unangetastet zu belassen sind die Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume (pfb1). Bei der Erstellung der Versickerungsmulden ist zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg ein Sicherheitsabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe nach § 8 Bundesnaturschutz-Gesetzes BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren werden.

1.9.2 Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.

1.9.3 Das von Hof- und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und sofern es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird zu versickern bzw. zu verdunsten. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

1.9.4 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken sind nur zulässig soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

1.9.5 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser können Bereiche ausgemuldet werden. Die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

1.9.6 Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen

Pflanzbindung für die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der angepflanzten Bäume. Ausgefallene Bäume sind in einer dreimal verpflanzten (H 3xvmDB STU 18-20 cm) Qualität an etwa gleichem Standort nachzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

pfb 2 Erhalt von Heckenstrukturen

Der vorhandene Gehölz- und Strauchbestand ist soweit als möglich zu schonen. Die innerhalb der Fläche liegenden Strauchgruppen und Gehölze sind während der Bamaßnahmen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind in einer zweimal verpflanzten Qualität (2xv oB 60-100 cm) an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

pfb 3 Externe Ausgleichsfläche (7.540 m² Abbuchung aus dem Ökokonto) Die im Plan gekennzeichnete Fläche befindet sich im Gewann, "Obere Wiesen II" und ist als ca, 1,05 ha große Fläche in das Ökokonto der Gemeinde eingestellt. Von dieser Fläche

ist eine 7.540 m² große Fläche zur externen Kompensation abzubuchen. Diese Fläche wird zur Zeit zweimal im Jahr gemäht, geplant ist It. Verbandsgemeinde die pflanzung einer naturnahen typischen bachbegleitenden Ufervegetation. Diese ist dann einer dauerhaften Erhaltungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen, damit sich ein nachhaltiger Erfolg einstellt.

1.11 Pflanzgebote nach §9(1)Nr. 25a BauGB zur Grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des §8 BNatSchG

1.11.1Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünbereiche werden gem. §1a i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 20 und §9 Abs. 1a BauGB zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

pfg 1 Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mindestens 13 standortgerechte, einheimische bzw. kulturraumgerechte Laubbäume 1 und 2. Ordnung entsprechend der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Hochstämme 3x verpflanzt, 16-20 cm StU, m.B. zu verwenden. Die festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden. Alle Baumpflanzungen sind zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

pfg 3 Ansaat der Wiesenflächen

Für die im Plan mit pfg 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. Es wird empfohlen, die Saatgutmischung S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern - für alle normalen Lagen) zu verwenden. Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

1.11.2 Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Art und Qualität siehe Pflanzenliste im Anhang) vorzusehen. Dieser Streifen wird durch die Sträucher, die in einem Pflanzraster 1,0 x 1,0 m einzupflanzen sind eingegrünt.

pfg 4 Anlage der Privaten Grünflächen Der Anteil gärtnerisch anzulegender und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 70% betragen. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind - unter Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen - gärtnerisch

pfg 5 Pflanzung von Einzelbäumer

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auf den privaten Grundstücken pro angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden.

1.11.3 Zuordnungsfestsetzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 a S.2, i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB, sowie §135 a und b BauGB werden die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen (Eingriffskompensation) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. m. Nr. 20 bzw. Nr. 25 a BauGB sowie deren Kosten den Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

Baugrundstücke Mischgebiet und Baugrundstücke WA-Gebiet: 5.070 m² versiegelte Fläche. Den privaten Grundflächen steht eine versiegelte Straßenfläche von 2.835 m² gegenüber. Die Ausgleichsflächen sind demnach den privaten Flächen zu 64,1 % und den öffentlichen Flächen zu 35,9 % zuzuordnen.

OG Gönnheim

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO RHLD.-PF. (Gestaltfestsetzungen)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform der Hauptgebäude Als Dachform der Hauptgebäude sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet Sattel- und zusammengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Auf Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Schlepp- oder Satteldach zulässig. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen um mindestens 30 cm abgesetzt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoss im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben und -flächenfenster müssen mindestens 100 cm Abstand zum Dachrand einhalten.

2.1.3 Einfriedungen und Höhe von Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedungen zwischen vorderer Baugrenze und Straße nicht zulässig.

C HINWEISE

3.1 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Hierzu ist in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Entwässerungsplanung aufzustellen, die geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt

Zur Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind rechtzeitig die Entwässerungskonzeptionen hinsichtlich Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Außenbereichswasser mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Für das Baugebiet ist eine Trennkanalisation mit Versickerungsbecken für die Oberflächengewässer vorgesehen.

Bei den einzelnen Bauvorhaben wird eine Untersuchung des Grundwasserstandes empfohlen. Falls ein Keller vorgesehen, wird empfohlen, diesen als "wasserdichte Wanne"

Aufgrund der möglicherweise inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu belassen und Gegenstände vor Verlust zu sichern. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen z.B. in Form eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45ff BauGB erforderlich.

3.5 Straßenaufbruch/Abfallentsorgung

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer "Erdmaterialbörse" wird hingewiesen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.7 Landespflege

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und die Maßnahmen nach §9 Abs. Nr. 25 BauGB sowie die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB, sind im privaten Bereich spätestens bis 2 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme zu erstellen. Im Bereich des westlichen Grünstreifens spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgende Pflanzzeit.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die erforderlichen Grenzabstände gem. §§ 44, 46 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten, auf die Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlich genutzter Flächen wird insbesondere hingewiesen

Den Bauunterlagen sind qualifizierte Freiflächenpläne im Maßstab 1:200 beizufügen. Es sind die bebauten Flächen, sonstige versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zugänge etc. und die Art ihrer Befestigung darzustellen. Des Weiteren sind die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen. Im Rahmen dieses Planes ist auch die Rückhaltung der anfallenden unverschmutzten Wassermengen darzustellen und nachzuweisen.

Alle aufwertenden Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen werden als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

3.8 Verkehrliche Erschließung

Die nördliche Gebietserschließung als Ost - West Erschließungsachse übernimmt bzw. behält ihre Funktion als Hauptwirtschaftsweg zu westlich gelegenen Flächen.

3.9 Nachbarrecht Es sind generell die Regelungen des Nachbarrechts zu beachten. Insbesondere sind die Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen bei Angrenzung privater Flächen an landwirtschaftliche Flächen einzuhalten.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist. • Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. S. 47).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
- Bekanntmachung eines Eröterungstermins zur Vorbereitung der Bürgerbeteiligung:
- 4. Erörterungstermin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung:
- Beschluss über die Durchführung des frühzeitige Bürgerbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung: 15.02.2012
- Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 12.10.2012
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 22.10. - 26.11.2012

Information über frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 15.10.2012 Frist zur Stellungnahme: 26.11.2012

9. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 ABs. 2 BauGB:

- 10. Bekanntmachung der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 05.04.2013

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange mit

- 11. Benachrichtigung der Träger öffentlicher belange über das Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.04.2013
- 12. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 15.04. - 21.05.2013
- 13. Beschluss über eine erneute, verkürzte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauG i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 12.06.2013
- 14. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB: 02.08.2013

PLANUNGSBÜRO WOLF Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf Weberstraße 27 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 36 05 80-0

Fax: 06 31 / 36 05 80-2 e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Projekt/Maßnahme/Objekt:		
Bebauungsplan Ruthenweg II		
nhalt:		
Rechtsplan		
Rechtsplan		
<u>-</u>		
Phase:	Planfassung	
Phase:	Planfassung	
Rechtsplan Phase: Genehmigte I gez./gepr./geänd./Datum	Planfassung	Blatt - Nr.

Bürgermeister