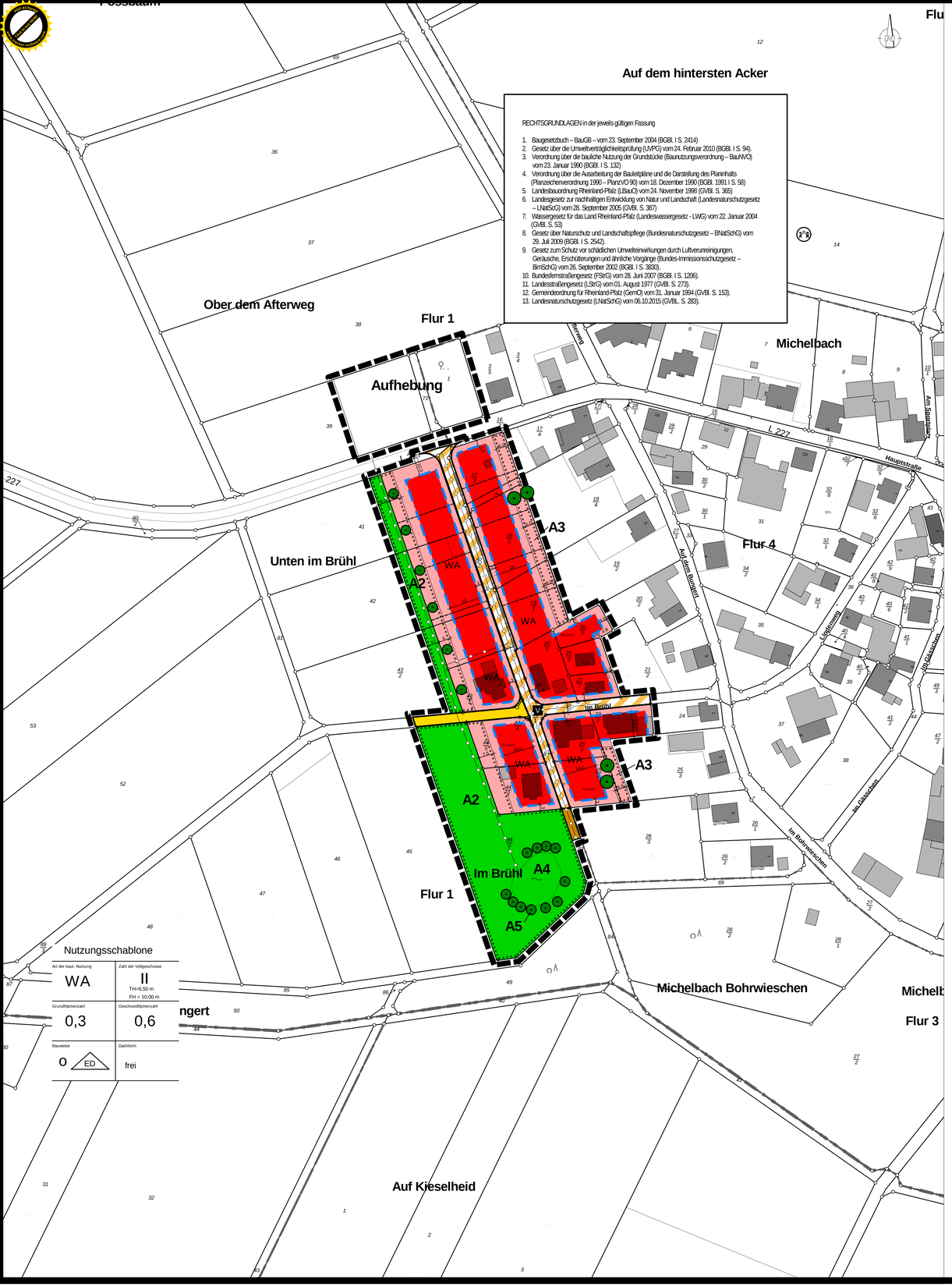


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine_Wohngebiete

Nicht_ueberbaubare Flächen

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich

Strassenverkehr

Wirtschaftsweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Flächen für Anpflanzungen

A1 Ordnungsbereiche

Versorgungsleitungen

Unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grenze des Geltungsbereichs

Maßstab: 1:5000 | Datum: 09.11.2018 | Flächennutzungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

2. Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am _____ vom Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am/vom _____ bis _____. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, dem Fachbeitrag Naturschutz hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

5. Anzeige/Genehmigung

Nicht erforderlich, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

6. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

7. Inkrafttreten

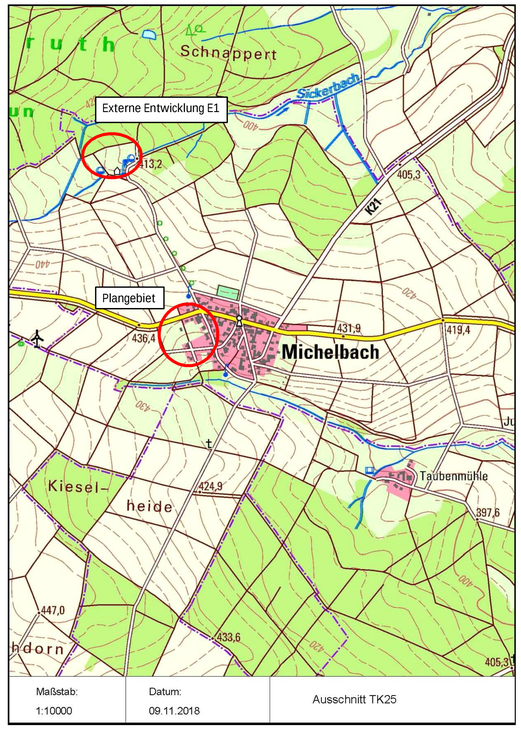
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden im der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

_____ den _____ Dienstsiegel/Bürgermeister



Maßstab: 1:10000 | Datum: 09.11.2018 | Ausschnitt TK25

Ortsgemeinde Michelbach Verbandsgemeinde Kastellaun	
Bebauungsplan "Unten im Brühl" 2. Änderung Maßstab 1:1000	Endfassung Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun Bauabteilung - Bauleitplanung Kirchstraße 1 56288 Kastellaun Tel.: 06762/403-33
bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Michelbach Kastellaun, April 2019	bearbeitet : Datum :

Ortsgemeinde Michelbach
Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unten im Brühl“

SCHLUSSFASSUNG

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Michelbach **April 2019**

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	**II** **TH = 6,50 m** **FH = 10,00 m**
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,3	**0,6**
Bauweise	Dachform
O ED	**frei**

Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

1. WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

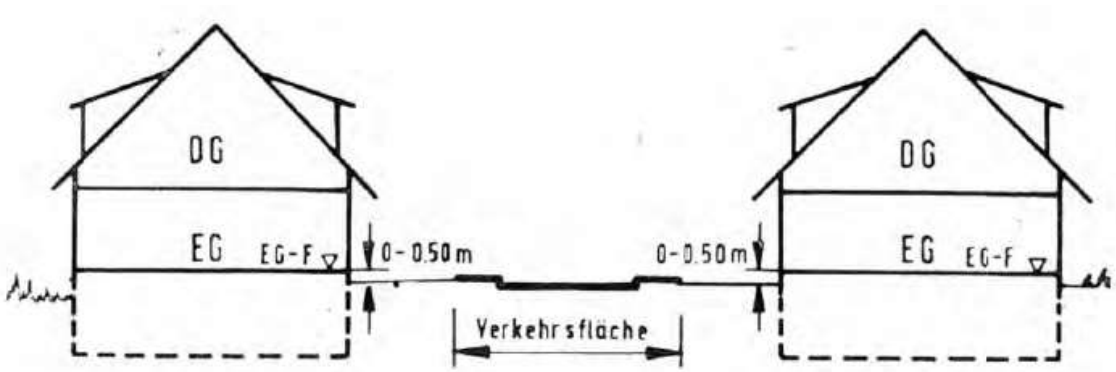
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe 6,50 m.
Firsthöhe 10,00 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First. Als Maßbezugspunkt gilt: ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche

1.2.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BaauGB und § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m über höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.



1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Ordnungsbereichen A.

Vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von 3 Wohnungen pro Wohngebäude bzw.
2 Wohnungen je Doppelhaushälfte darf nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Die Dachform ist freigestellt.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten sind zulässig und dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dacheindeckung: Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig anthrazit (RAL-K1 Grautöne 7000 – 7032) und RAL 9006 ausgeführt werden.

2.1.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur in Form von Hecken und naturbelassenen Holzzäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

2.1.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

A1 Mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind gärtnerisch so zu begrünen, dass mindestens 2 unterschiedliche Pflanzenelemente verwendet werden (z.B. Rasen und sommergrüne Ziergehölze = strukturarmer Ziergarten lt. Biotoptypenwertliste), Kies- oder Schotterbeete gehören nicht zu einer solchen Begrünung und sind aufgrund der negativen Wirkung für Insekten auszuschließen. Der Wildkrautstreifen mit (Wild)Obstbäumen als Teil der Streuobstwiese (Ordnungsbereich A / 1.044 m²) einerseits und der Gehölzstreifen zur inneren Durchgrünung (Ordnungsbereich B / 798 m²) andererseits ist in dem prozentualen Flächenanteil für die gärtnerische Begrünung mit eingerechnet.

Die Maßnahme ist in der 1. Pflanzperiode nach der Baufeldräumung durchzuführen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Ortsgemeinde anzuzeigen; diese führt gemäß § 4 c BauGB ihre Kontrollfunktion in Bezug auf Ausführung und

Nachhaltigkeit der Maßnahmen durch inkl. Folgekontrollen in 4-jährigen Intervallen für mind. 2 Jahrzehnte.

A2 Anlage einer Streuobstwiese, die teils auf privatem und teils auf dem angrenzenden öffentlichen Gelände im Ordnungsbereich A des Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Dabei ist die Entwicklung teils aus dem Altbestand und teils durch Neueinsaat vorzunehmen.

Die Maßnahme auf den privaten Flächen ist in der 1. Pflanzperiode nach der Baufeldräumung durchzuführen; die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind, nachdem 50 % der Baugrundstücke bebaut sind und die Räumung der jeweiligen Baufelder erfolgt ist, durchzuführen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Ortsgemeinde anzuzeigen; diese führt gemäß § 4 c BauGB ihre Kontrollfunktion in Bezug auf Ausführung und Nachhaltigkeit der Maßnahmen durch inkl. Folgekontrollen in 4-jährigen Intervallen für mind. 2 Jahrzehnte.

A3 Für den Ordnungsbereich B: Anlage eines Gehölzstreifens zur inneren Durchgrünung aus 2 Reihen Sträuchern lt. Detail der Karte 1.31, Pflanzenauswahl lt. Textteil Kapitel 5.2

Die Maßnahme auf den privaten Flächen ist in der 1. Pflanzperiode nach der Baufeldräumung durchzuführen; die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind, nachdem 50 % der Baugrundstücke bebaut sind und die Räumung der jeweiligen Baufelder erfolgt ist, durchzuführen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Ortsgemeinde anzuzeigen; diese führt gemäß § 4 c BauGB ihre Kontrollfunktion in Bezug auf Ausführung und Nachhaltigkeit der Maßnahmen durch inkl. Folgekontrollen in 4-jährigen Intervallen für mind. 2 Jahrzehnte.

A4 Anlage eines naturnah ausgebauten Regenrückhaltebeckens mit Reststaufläche und Uferbegrünung. Das Becken ist bereits ausgebaut, die Uferbegrünung ist zeitgleich mit der Pflanzung der Obstbäume noch durchzuführen.

A5 Pflanzung von Ersatzbäumen für nicht erhaltene als erhaltenswert festgesetzte Obstbäume, die deshalb ersetzt werden müssen.

M2 Erhaltung von Obstbäumen, die durch die Bebauung nicht gefährdet sind.

E1 Anlage einer Streuobstwiese, artenreiche Krautflora aus bestehender artenarmer Fettwiese ohne Umbruch des Altbestandes entwickeln und Wildobst oder heimische Kultursorten als Hochstämme pflanzen.

Realisierung der Maßnahme wie folgt:
- Pflanzung der Obstbäume in der 1. Pflanzperiode nachdem 50 % der Baugrundstücke bebaut sind und die Räumung der jeweiligen Baufelder erfolgt ist,

- Einsaat einer Blumenwiesenmischung (Entwicklung aus dem Altbestand) aus 80 % Kräutern und 20 % Gräsern im darauffolgenden Frühjahr, Einzelheiten hierzu im Textteil, Seite 16.

Hinweise

Fällungen und Rodungen
Um Verbotstatbestände durch Fällarbeiten auszuschließen, ist, wenn solche erforderlich werden, grundsätzlich das nach § 39 Abs. 5 BNatSchG vorgegebene Zeitfenster zu berücksichtigen (Durchführung der Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. eines jeden Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres erlaubt).

Direktion Landesarchäologie
Archäologische Verdachtsfläche
Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich aus geografischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr **ist verpflichtet**, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie Erdarbeiten in diesem Bereich rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten.
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,-- € geahndet werden können. (§ 33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist dem für die Versickerung / Verdunstung vorgesehene Rückhaltebecken zuzuführen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
„Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.“

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepassten Bauen empfohlen. Es kann nicht ausge-schlossen werden, dass unter dem Plangebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierte Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten eines Bauplatzes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser
Ein Anschluss von Regenwasser / Dränagewasser an den Schmutz- und Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Aufgestellt:
Kastellaun, April 2019

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun - Fachbereich 3 Bauen -	Ortsgemeinde Michelbach
gez.	gez.
(Freimeyer) Dipl.-Ing.(FH)	(Härter) Ortsbürgermeister