

BEBAUUNGSPLAN "Am Schafweg" in Kapellen-Drusweiler



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone	MD	o	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1. Art der baulichen Nutzung	0,6	1,2	○ Anpflanzung von Obstbäumen
2. Bauweise			⊖ Heckenpflanzung
3./4. GRZ, GFZ			— Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
5./6. Gebäudehöhe, Vollgeschoss			A Ausgleichsmaßnahme
7. Dachneigung			

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Sonstige Planzeichen
MD Dorfgebiet nach §5 BauNVO	0,6 1,20 GRZ / GFZ	Baugrenze	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	12,0 m max. Gebäudehöhe ü. Bezugspunkt	Grundstücksgrenze neu	z. B. 0°-45° Dachneigung
		Mindestabstand Bundesstraße § 9 Nr.1 FStRG	

Verkehrsflächen	Grünflächen	Leitungsrechte	Planzeichen ohne Normcharakter
Verkehrsfläche Privatweg	Private Grünflächen	Leitungsrechte der Versorger	ZD Flurstücksnummer
			Flurstücksgrenze
			Bestehende Gebäude

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO]

Dorfgebiet nach § 5 Bau NVO
Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO]

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO: 0,6
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- 2.3 Zulässige Anzahl Vollgeschosse nach § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO: 2
- 2.4 Höhen der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe wird jeweils zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Oberkante der Attika und Oberkante des Dachfirstes gemessen.
- Der Schnittpunkt liegt jeweils in der Mitte der im Plan dargestellten Erschließungsstraße
- 2.5 Innerhalb der Bauverbotszone von 20 Metern zur B 427 sind keine Garagen zulässig (vgl §9 Abs 1 FStRF)

3.0 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO]

- 3.1 Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO: bindend sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Einträge in der Nutzungsschablone. o = offene Bauweise, zulässig sind: Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), und Reihenhäuser
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO: Siehe zeichnerischer Teil; Baulinien und Baugrenzen für bauliche Anlagen sind einzuhalten.
- 3.3 Standorte für Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Beleuchtungskörper usw. sind noch nicht festgelegt und müssen auch entlang der Privatstraße zu den Grundstücken geduldet werden. Die Zugänglichkeit für Versorger muss dauerhaft gewährleistet sein

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 4.1 Flächen für PKW-Stellplätze, Rad- und Fußwege, Zugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 4.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzt ist.
- 4.3 Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abweichungen sind nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 4.4 Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von im Artenschutzgutachten genannten Tierarten bestehen lt. Gutachten keine (s. Artenschutzgutachten)
- 4.5 Anfallendes Oberflächenwasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern. Zur Unterstützung sind Rigolen und Mulden zulässig, sowie Naturteiche innerhalb des Geltungsbereiches. Die Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und dessen spätere Nutzung zur Gartenbewässerung ist zulässig vgl. §58 LWG
- 4.6 80% der nicht überbaubaren Fläche ist zu begrünen. Hinweise und Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Auszüge davon der Bründung zum Bebauungsplan
- 4.7 Die mit A ausgewiesene Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

- 1.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind zulässig, sofern sie 50% je Dachfläche nicht überschreiten
- 1.2 Produkte zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik-Dachpfannen und dergleichen sind zulässig
- 1.3 Zur Fassaden- und Wandgestaltung sind blendfreie Materialien zu verwenden. Glasfassaden sind zulässig. Bei Gebrauch von Glasfassaden ist die Verkehrssicherheit zu berücksichtigen. Blenderscheinungen sind zu vermeiden.

III Hinweise

1.0 Boden und Baugrund

1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes wird empfohlen.
Es werden die Bestimmungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, dem Landesamt für Umwelt sowie aus dem "Radonhandbuch" in der neuesten Fassung des Bundesamtes für Strahlenschutz nahegelegt.

2.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

2.1 Bei einem Abstand der Gebäudeteile von der Fahrbahnmitte der angrenzenden Bundesstraße von 32 Metern (Beginn Baugrenze) werden die zulässigen Werte der Schallimmission nach DIN 18005 Teil 1 eingehalten.
Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel sind passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere in den Schlafräumen jedoch zu empfehlen

2.2 Denkmalschutz

Punkt 3.8 der Begründung sind zu beachten

VERFAHRENSVERMERKE

I. Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler hat in seinen Sitzungen am 19.01.2012 sowie 21.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schafweg“ beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung und frühe Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 BauGB] zu dem Bebauungsplan wurde ebenfalls am 19.01.2012 beschlossen. Sie erfolgte durch schriftliche Aufforderung vom 28.02.2012 zur Stellungnahme bis 30.03.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 BauGB] zu dem Bebauungsplan wurde am 26.04.2012 beschlossen.

III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2) des Bebauungsplans wurde am 20.09.2017 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 12.10.2017 bis einschl. 13.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2017 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Ratsitzungen am 06.12.2017 und 14.12.2017 behandelt.

IV. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kapellen-Drusweiler hat diesen Bebauungsplan am 14.12.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

V. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Fertigung ...1...

Kapellen-Drusweiler, den 02.12.18

W. Hoffmann
Ortsbürgermeister, Hoffmann

VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 [3] BauGB am 07. FEB. 2018 ortsüblich bekanntgemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme

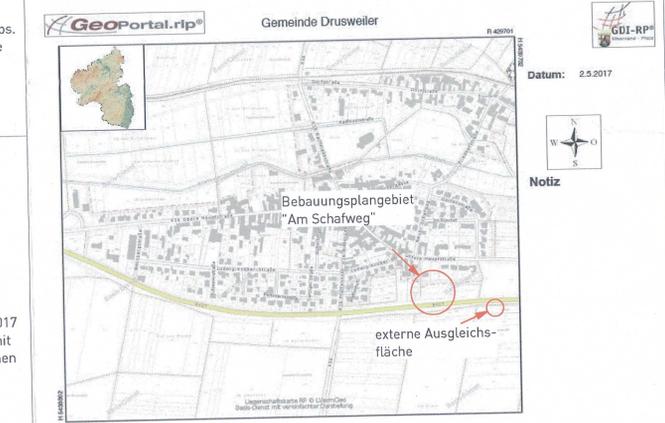
Kapellen-Drusweiler, den 04. APR. 2018

W. Hoffmann
Ortsbürgermeister, Hoffmann

In der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz BImSchG)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz -WHG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
- Denkmalschutzgesetz DschG

Übersichtskarte ohne Maßstab



045-007

Der Entwurfsverfasser Dr. Datum 24.01.18

Markierung Geltungsbereich 25.09.2017

Korrektur nach Offenlage Stand 05.12.2017

Ergänzung Verfahrensdaten Stand 16.01.2018

Änderungen Datum Nr. Gez.

LARS NEININGER ARCHITEKT U.M. BAU

Projekt: Bebauungsplan "Am Schafweg"

Plan-Nr.: B-Plan-01

Gez.: MK

Entwurf: 28.08.2017

Planformat: DIN A1

Maßstab: 1:500

Datensatz: B-PLAN.vwx

Erstellungsträger: Raimund Paul

Untere Hauptstraße 28

76889 Kapellen-Drusweiler

Projektadresse: 1243/1-1244,1246,1613/1

76889 Kapellen-Drusweiler