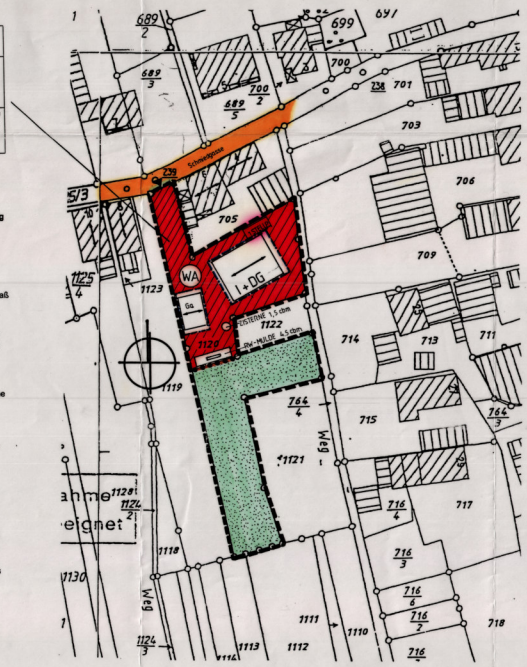
Vorhabenbez. Schmiedgasse

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schmiedgasse Flurstück 1120 76889 Steinfeld

Baugebiet	Vollgeschosse
WA	I + DG
Bebaubare Fläche	Firsthöhe
Wohnhaus GR 170 m² (ca. 14,0 m x 12,0 m)	+ 7,00 m (ab Kniestock)
Garage GR 55 m² (ca. 5,5 m x 10,0 m)	
Bauweise	Dach und Dachneigung
E	PD 10° - 15°



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

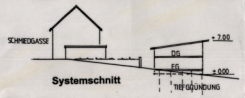
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GR 170 m² — Grundfläche
- I + DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung baulicher Anlagen
- Private Grünfläche als landespflegerische Ausgleichsfläche
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

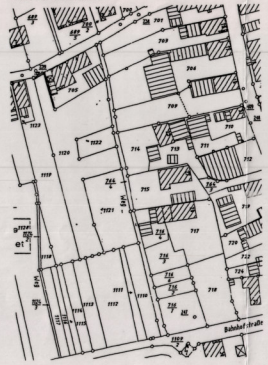
- DG — Dachgeschoss
- PD — Pultdach
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (analog § 9 Abs.7 BauGB)
- Perlschnur, als Abgrenzung von Bereichen verschiedener Nutzungsfestlegungen
- Einfahrt



Systemschnitt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/500

Schmiedgasse Flurstück 1120
76889 Steinfeld



1. Textliche Festsetzungen

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 16, 20 BauNVO

Als Nutzungen werden vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Einzelhausbebauung
- 1 Doppelgarage in der gekennzeichneten Fläche
- PKW Stellplätze im gekennzeichneten Bereich
- Private Grünfläche als landespflegerische Ausgleichsfläche

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 16, 20 BauNVO

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der in der Planzeichnung definierten Nutzungsschablone eine Grundfläche für das Wohnhaus von 170 m² und für die Doppelgarage 55 m² festgelegt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 + Dachgeschoss beschränkt, wobei ein Dachgeschossausbau ermöglicht wird.
Die Firsthöhe wird auf max. 7,0 m bezogen auf die Geländeoberkante (ohne Planeintragung) festgelegt.

1.1.3. Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf dem Grundstücke zulässig. Die Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen und in den vorgegebenen Größen zulässig.

1.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

1.1.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt gebündelt als zentrale Zufahrt über die Schmiedgasse

1.1.6. Zahl der Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine begrenzt.

1.1.7. Landespflegerische Maßnahmen

1.1.7.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch zu entwickeln, standortgerecht zu bepflanzen und zu pflegen. Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise Obstbaum - zu pflanzen.
Der vorhandene Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze sowie die vorhandene Ligustershecke dürfen als Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Bepflanzung ist in einem Begrünungsplan mit dem Baugesuch detailliert darzustellen. Der süd. Grundstücksbereich ist als landespflegerische Ausgleichsfläche bereitzustellen.

1.1.7.2. Nutzung der Vorgärten

Die Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der bebaubaren Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Maximal 50 % dieser Flächen dürfen als Stellplätze (inkl. der Garagenzufahrten) genutzt werden. Es dürfen jedoch max. 2 Stellplätze errichtet werden.

1.1.7.3. Maßnahmen zum Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen und mit Ausnahme des Bereichs der Baugrube nicht auf dem Baugrundstück unterzubringen.

1.1.7.4. Befestigte Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Mindß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, in Sand verlegte Pflastersteine mit großen Fugenabstand) auszuführen.

1.1.7.5. Wandhöhe
§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist die vorhandene Geländeoberkante. Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Wand/Gelände und den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberfläche Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 7,00 m festgelegt.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO

1.2.1. Dächer

Als Dachform werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 15 ° festgesetzt.

1.2.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Giebelwände

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.2.3. Äußere Gestaltung

Für die Außenwände sind helle, erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

1.2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig.

1.3. Hinweise

1.3.1. Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub sollte zum Schutz des Bodenhaushaltes mit Ausnahme des Bereichs der Baugrube nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden

1.3.2. Altlasten

Falls bei den Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

1.3.3. Baugrund und Gründung

Die Forderungen der DIN 1054 sind einzuhalten. Als Gründungsmaßnahmen ist eine Tiefgründung vorgeschrieben. Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die bestehenden Nachbargebäude sind zu minimieren. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.3.4. Ökologische Empfehlung/Versickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Das auf den Dach- sowie befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern. Auf dem Grundstück ist hierzu eine Rückhaltung (Mulde) in ausreichender Größe (gem. Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumen und Ausgleich der Wasserführung gem. § 61, 62 LWG) zu errichten (Wasserteils max. 0,50 M) Die Mulde muß nach der bestehen Bodenschicht einen Anschluß an nicht bindige Bodenschichten erhalten.
Die Lage und Größe der Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser des Grundstücks ist in den Planeintragungen dargestellt.

1.3.5. Zufahrtsbereich

Der Zufahrtsbereich zum Baugrundstück ist mit einem entsprechenden Mineralgemisch zu stabilisieren.

1.3.6. Materialanlieferungen

Materialanlieferungen sind entweder über Bauraın oder Anfuhr mit kleineren Fahrzeugen und kleine an Gebinden durchzuführen.

1.3.7. Kanalanschluß

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über eine Druckleitung mit angeschlossener SW-Pumpe.

1.3.8.

Der Straßenbaulastträger der L 545 wird von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich des Lärmschutzes freigestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steinfeld hat am 19.3.1999 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am 18.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat nach § 3 Abs. 1 BauGB am 29.1. 1999 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes wurde vom 19.8. – 6.9.1999 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats vom 3.1.2000 bis einschließlich 4.2.2000 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 7.12.1999 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 8.9.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Während der Auslegung des Planentwurfs und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht. Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 28.2.2000 behandelt und in der Begründung gem. § 68 zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.
5. Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 28.2.2000 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
6. Hiermit ist der Bebauungsplan ausgefertigt.
   76889 Steinfeld, den 08. SEP. 2000
   Ortsbürgermeister
7. Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung, ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 13. SEP. 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ortsgemeinde Steinfeld

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanes

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung neuf Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Brandschutzverordnungen (BVoBauO)**
   in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S. 823)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)**
   in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
   in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl. I S. 502)
6. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
   in der Fassung vom 12. November 1998 (GVBl. S. 365)
7. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
   in der Fassung vom 31. Januar 1974 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171)
8. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)**
   in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schmiedgasse Flurstück 1120 76889 Steinfeld

Entwurfsfassung Juli 1999
Überarbeitung Dezember 1999

Vorhabenträger

Horst Heil
Feldpfad 8 a
76889 Steinfeld

Entwurfsverfasser

076–011

architekturbüro e.m.a.g. architekt ing.ffh
76801 Bustenbach Ursulinenstr. 10
tel. (06391) 5327 - Fax (06391) 5095