

Ortsgemeinde Einselthum

Bebauungsplan „In den Kästenwiesen – Änderung I“

ORTSGEMEINDE EINSELTHUM

BEBAUUNGSPLAN "KÄSTENWIESEN – ÄNDERUNG I"

Stand: 21.10.2013

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

A Geltungsbereich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "Kästenwiesen – Änderung I" handelt es sich um einen Textbebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Änderung I" umfasst das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA) des am 02.12.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Kästenwiesen".

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1484/27 (Appolzheimer Straße),
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1524/29 und 1524/30 (öffentliche Grünflächen),
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1524/40 (öffentliche Grünfläche),
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1524/40, und 1524/4 (öffentliche Grünflächen).

Der Geltungsbereich ist aus der beigefügten Übersichtskarte in der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

B Festsetzungsinhalt

Der Bebauungsplan "Kästenwiesen" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan "Kästenwiesen – Änderung I" in Teilen geändert.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Kästenwiesen – Änderung I" gelten die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes "Kästenwiesen", in Kraft getreten am 02.12.1998, sofern sie nicht nachfolgend ergänzt, geändert oder ersetzt werden.

Folgende Festsetzungen werden ergänzt, geändert oder ersetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 BauNVO)

Die Textziffern 1.2.4 und 1.2.5 der textlichen Festsetzungen sowie die Eintragungen auf der Planzeichnung zur Zahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes "Kästenwiesen" werden durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Gebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

- 1.2.5.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Wandhöhe und die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem nachfolgend angegebenen unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.
Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem nachfolgend angegebenen unteren Bezugspunkt und äußeren oberen Gebäudeabschluss (First oder Attika).
- 1.2.5.2 Max. zulässige Wandhöhe
Gebäude westlich der Straße "In den Kästenwiesen":
Auf der Bergseite, gemessen in der Mitte der Nordfassade:
max. 6,0 m ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
Auf der Talseite, gemessen in der Mitte der Südfassade:
max. 7,5 m ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Gebäude östlich der Straße "In den Kästenwiesen":
Auf der Bergseite, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade:
max. 6,0 m ab Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
Auf der Talseite, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade:
max. 7,5 m ab Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 1.2.5.3 Die Oberkante der talseitigen Wand darf die Oberkante der bergseitigen Wand nicht überschreiten.
- 1.2.5.4 Max. zulässige Gebäudehöhe
Die max. Gebäudehöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt bildet die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG nach LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Textziffern 2.1.1 und 2.1.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Eintragungen auf der Planzeichnung zur zulässigen Dachform und Dachneigung des Bebauungsplanes "Kästenwiesen" werden durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt:

2.1.1 Dachform und Dachneigung

2.1.1.1 Im Gebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig.

2.1.1.2 Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von mindestens 20° zu versehen.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelgrau zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Unzulässig sind Metaldächer und Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff.

HINWEISE

Die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes "Kästenwiesen" werden durch den folgenden Hinweis ergänzt:

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung an diesen Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsträger abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen keine Luftbildaufnahmen über eine mögliche Kampfmittelbelastung zur Auswertung vor. Somit kann auch keine Aussage über eine mögliche Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln getroffen werden.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Bei präventiven Absuchungen sind entsprechende Fachfirmen zu kontaktieren. Die Kosten für diese Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ am 08.05.2013

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Göllheim _____ am 23.05.2013 (Ausgabe 21/2013)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) _____ mit Schreiben vom 24.06.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(Planauslegung) _____ vom 08.07.2013 bis einschl. 07.08.2013

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Göllheim _____ am 27.06.2013 (Ausgabe 26/2013)

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) _____ mit Schreiben vom 06.09.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(Planauslegung) _____ vom 16.09.2013 bis einschl. 15.10.2013

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Göllheim _____ am 05.09.2013 (Ausgabe 36/2013)

Satzungsbeschluss _____ am 24.10.2013

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus den bauplanungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 3, Stand 21.10.2013) sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Einselthum, _____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Einselthum, _____

.....
Bürgermeister